ACTUALITÉS HABITATION

Canada

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

JANVIER 2005

Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

Mises en chantier en 2004 : un sommet sans précédent depuis 17 ans

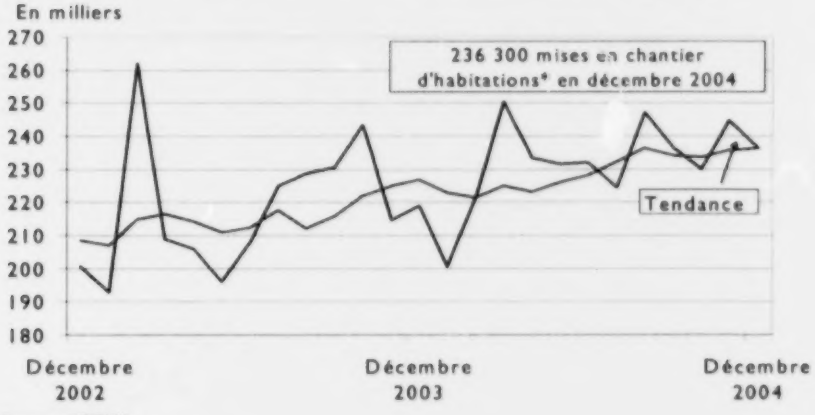
Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada est descendu de 244 500, en novembre, à 236 300, en décembre.

Le secteur de la construction résidentielle a achevé l'année en force. Toutefois, les ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire du S.I.A.® suivent une tendance à la baisse depuis mars 2004. Ce mouvement décroissant vient appuyer nos prévisions, selon lesquelles l'activité sur le marché de l'habitation commencera à ralentir en 2005. Le nombre de mises en chantier fléchira mais restera supérieur à 210 000. Le volume des ventes sur le marché de l'existant s'amenuisera aussi, mais 2005 arrivera tout de même au second rang des meilleures années qu'aura jamais connues le S.I.A.®.

La construction résidentielle a atteint en 2004 un niveau qui n'avait pas été égalé depuis 17 ans. Les 233 431 mises en chantier représentent une croissance de 6,9 % par rapport à 2003. Le secteur de la construction résidentielle a réagi à la forte demande de logements qu'ont suscitée les bas taux hypothécaires et le resserrement des marchés de l'emploi.

Suite à la page 2

Mises en chantier au Canada – Toutes les régions*



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.
Les chiffres définitifs peuvent être différents des données préliminaires publiées dans le communiqué sur les mises en chantier.
[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Canada

Sommaire

Aperçu du marché canadien ---------- 1

On recourt de plus en plus au refinancement hypothécaire pour effectuer des rénovations résidentielles ---------- 4

Le volume des transactions et l'évolution des prix sur le marché de la revente sont des présages du niveau d'activité que connaîtra le secteur de la construction résidentielle dans les mois à venir ---------- 5

Tableaux :

Données sur le marché de l'habitation ---------- 7

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

106-02265/

Décembre : légère hausse des mises en chantier de logements individuels en milieu urbain

En décembre le nombre de mises en chantier de maisons individuelles dans les centres urbains a progressé quelque peu, soit de 0,9 %, pour se chiffrer à 102 200; celui des collectifs a glissé de 8,1 % et s'est fixé à 103 700. Le nombre désaisonnalisé annualisé total de mises en chantier dans les centres urbains du Canada s'est établi à 205 900, terminant l'année 2004 avec une baisse de 3,8 % par rapport à novembre.

De novembre à décembre, la plus forte augmentation a eu lieu dans la région de l'Atlantique; l'activité s'est affaiblie au Québec, en Ontario et dans les Prairies

Toujours en décembre, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a diminué de 5,0 % au Québec, de 4,8 % en Ontario et de 8,3 % dans les provinces des Prairies. Il a augmenté de 22,4 % dans la région de l'Atlantique, surtout en raison de mises en chantier de logements collectifs et est demeuré inchangé en Colombie-Britannique.

On évalue à 30 400 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de décembre.

En 2004, le nombre réel de mises en chantier en milieu urbain s'est accru dans sept des dix provinces

Le nombre réel de mises en chantier dans les centres urbains du Canada a progressé de 6,5 % en 2004 par rapport à 2003. Les mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ont affiché des hausses respectives de 3,6 et 9,7 %. Les taux de croissance les plus élevés au Canada ont été enregistrés en Colombie-Britannique (24,9 %), en Saskatchewan (19,4 %) et au Québec (17,2 %).

Marché de la revente

L'accroissement des ventes S.I.A.® a continué de ralentir en novembre

Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® est passé de 36 382, en octobre 2004, à 36 735, le mois suivant, ce qui représente une hausse de 1 %.

Le nombre moyen de ventes S.I.A.® au Canada diminue de façon régulière depuis qu'il a culminé à un sommet record de 40 827 en mars 2004. Malgré cela, de janvier à novembre, les transactions conclues par l'intermédiaire du S.I.A.® ont été de 6,1 % plus nombreuses qu'à la même période en 2003. Les ventes de logements existants devraient afficher pour l'année 2004 un niveau sans précédent, grâce à la forte demande suscitée par les bas taux d'intérêt et la vigueur du marché de l'emploi.

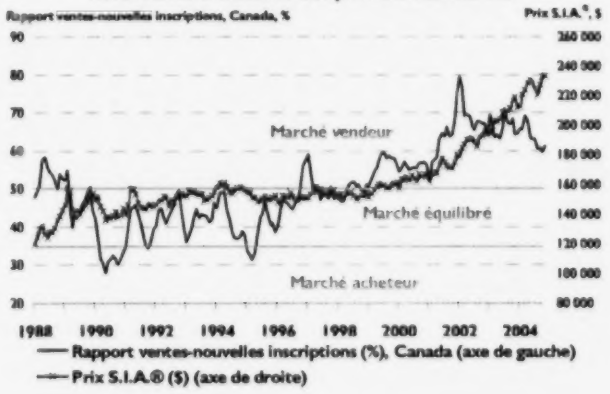
Baisse des nouvelles inscriptions en novembre

De 61 034 en octobre, le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® a fléchi de 1,6 % pour se fixer à 60 071 en novembre. Malgré ce recul d'un mois à l'autre, il y a eu hausse de 11,6 % par rapport à novembre 2003. Par ailleurs, le cumul annuel des nouvelles inscriptions au 30 novembre dépassait de 10,0 % celui relevé en 2003.

Les conditions de marché vendeur au Canada continuent de favoriser une croissance du prix S.I.A.® moyen qui est supérieure à l'inflation

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions S.I.A.®, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation approximative de la demande.

Les conditions de marché vendeur continuent de favoriser la croissance des prix des habitations



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Suite à la page 3

Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé marché acheteur. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est équilibré, et le taux de variation des prix des habitations a alors tendance à se situer près du taux d'inflation.

En novembre 2004, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 61 %, signe que le marché penchait nettement du côté des vendeurs. En conséquence, le prix S.I.A.® moyen des logements existants au pays a été de 6,8 % plus élevé en novembre 2004 qu'à la même période en 2003.

Conjoncture économique

En décembre, il s'est créé 34 000 emplois, ce qui a porté le nombre net de nouveaux postes à 228 000 pour terminer l'année. Tous les gains réalisés en 2004 sont attribuables à la forte croissance des emplois à plein temps, qui s'est chiffrée à 258 000 postes en fin d'année. Le nombre d'emplois à temps partiel a par contre diminué de 30 000.

Le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières a atteint 62,7 % en décembre 2004, égalant le record établi en décembre 2003. Autrement dit, une proportion sans précédent de Canadiens ont un emploi, ce qui stimule la confiance des consommateurs et contribue à la vive demande de logements.

La population active du Canada a connu une expansion de 1,3 % – sa plus lente depuis 1996. Comme l'emploi s'est accru plus rapidement que la population active, le taux de chômage a touché en 2004 son point le plus bas des trois dernières années, soit 7,2 %.

Le 25 janvier, la Banque du Canada a maintenu à 2,5 % son taux cible du financement à un jour, taux qu'elle avait également maintenu le 7 décembre. Cette décision s'explique en partie par une croissance économique plus faible que prévu au quatrième trimestre de 2004. Puisque l'inflation de base se maintient sous la cible de deux pour cent, la Banque du Canada concentre ses efforts sur la vigueur du dollar canadien et sur son effet de ralentissement de la demande d'exportations canadiennes. Les taux hypothécaires sont restés faibles et ont aidé à conserver les coûts de financement d'une habitation à un niveau peu élevé.

Les prix des habitations neuves, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), ont augmenté de 5,3 % entre novembre 2003 et novembre 2004. La vigueur du marché de l'habitation ainsi que les coûts accrus des matériaux et de la main-d'oeuvre ont contribué à la hausse des prix.

En décembre 2004, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont progressé de 2,1 % par rapport à décembre 2003. Ce taux de croissance est principalement attribuable à l'augmentation des prix de l'essence, des frais de remplacement des propriétaires-occupants, des prix des repas au restaurant et des frais de location-bail de véhicules automobiles.■

Collaborateurs : Bob Dugan Ali Manouchehri Julie Taylor

Questions :

Julie Taylor, (613) 748-2239

ou jtaylor@cmhc-schl.gc.ca

Abonnements : (613) 748-2006 ou http://www.cmhc-schl.gc.ca/informarche/magasin

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2004. Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

On recourt de plus en plus au refinancement hypothécaire pour effectuer des rénovations résidentielles

Le refinancement hypothécaire constitue un moyen important d'obtenir les capitaux nécessaires pour financer des rénovations.

- Un marché de la revente vigoureux, de multiples mises en chantier d'habitations et un marché de l'emploi très actif stimulent généralement les dépenses de rénovation. Par ailleurs, l'augmentation du revenu et le vieillissement du parc de logements contribuent à alimenter les activités de rénovation résidentielle et leur financement.

- Les ménages canadiens ont consacré en moyenne plus de 1 050 $ à la rénovation de leur habitation en 2003, pour un total de 33,2 milliards de dollars. On prévoit que les dépenses de rénovation se chiffreront à 36,3 milliards de dollars pour l'année 2004. Selon les résultats de l'enquête FIRM[1] sur les prêts hypothécaires résidentiels réalisée en septembre 2004, 29 % des propriétaires d'habitation étaient susceptibles de dépenser au moins 5 000 $ pour des rénovations résidentielles au cours des douze prochains mois après avoir répondu à l'enquête.

- Par quels moyens les Canadiens financent-ils leurs projets de rénovation? En grande partie par le refinancement hypothécaire. Cette opération consiste à majorer le montant du prêt garanti par l'hypothèque qui grève déjà leur habitation. En fait, il s'agit du plus récent moyen de type hypothécaire[2] qu'ont employé 16 % des débiteurs hypothécaires, toujours selon l'enquête FIRM.

- Parmi les propriétaires qui ont obtenu un prêt de refinancement d'un montant supérieur au solde de leur prêt actuel, environ 43 % l'ont fait afin de payer directement leurs dépenses de rénovation (financement direct) ou de consolider la dette qu'ils ont contractée pour effectuer les rénovations (financement indirect). En moyenne, ils ont fait augmenter de 25 000 $ ou plus le montant de leur prêt hypothécaire.

- Les dépenses de rénovation continuent de croître, et de plus en plus de propriétaires d'habitation auront besoin de financement pour réaliser leurs projets de rénovation. Selon les résultats de l'enquête FIRM, nombreux sont les ménages qui prévoient recourir au refinancement hypothécaire pour effectuer des rénovations résidentielles dans les douze mois à venir. ■

[1] FIRM: Financial Industry Research Monitor (outil de recherche sur l'industrie des services financiers)

[2] Autres moyens de ce type : obtention d'un nouveau prêt hypothécaire, renouvellement d'un prêt hypothécaire, obtention d'un prêt de refinancement d'un montant supérieur, obtention d'un prêt de refinancement pouvant être renouvelé plus tôt.

Rénovations : principale raison de recourir au refinancement hypothécaire

(En pourcentage des personnes ayant obtenu un prêt de refinancement)

*Paiement d'un montant relatif au règlement d'un divorce, achat d'un bien de placement, remboursement anticipé d'un prêt hypothécaire, achat d'une propriété de vacances, financement des études d'un enfant, paiement de frais d'avocat ou de notaire, et autres.

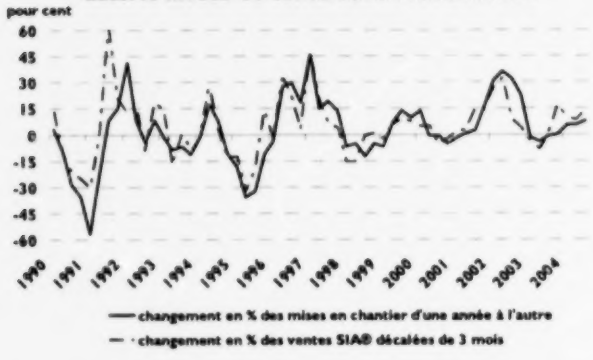
Sources : Clayton/Ipsos-Reid, enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels, septembre 2004, SCHL

Le volume des transactions et l'évolution des prix sur le marché de la revente sont des présages du niveau d'activité que connaîtra le secteur de la construction résidentielle dans les mois à venir

Le marché de la revente est un bon outil pour prédire le niveau des mises en chantier d'habitations, car celui-ci suit généralement la tendance qui avait été observée pour les ventes S.I.A.® et les variations de prix de trois à dix-huit mois auparavant.

- L'évolution des ventes et des prix sur le marché de l'existant a souvent été un bon outil pour prédire le niveau des mises en chantier d'habitations.
- Lorsqu'il est question de fournir un toît à des propriétaires, les habitations neuves et existantes se substituent mutuellement. De ce fait, toute progression des ventes sur le marché de l'existant peut donner à penser que le nombre de transactions augmente aussi sur le marché du neuf. Pour la plupart des marchés, nous ne disposons pas de renseignements sur les ventes de maisons neuves. Dans le cas du marché du neuf, nous mesurons les mises en chantier, qui ont habituellement lieu après la vente. Bien entendu, ce décalage ne se produit pas sur le marché de l'existant. Par conséquent, les ventes S.I.A.® ont eu tendance à devancer les mises en chantier de trois à six mois (voir graphique ci-dessous).

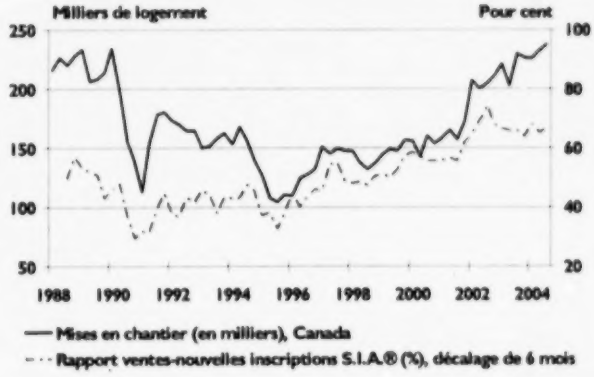
Les ventes de logements existants annoncent aussi le niveau de construction résidentielle



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

- Une façon de mesurer l'activité du marché de revente consiste à examiner le rapport ventes-nouvelles inscriptions (voir définition à la page 2). Plus le rapport est élevé, plus le marché de revente est actif dans la région en question, ce qui exerce une pression à la hausse sur les prix des maisons. Dans le tableau ci-dessous, nous indiquons les mises en chantier relativement au rapport ventes-nouvelles inscriptions décalé de six mois. Les deux courbes ayant été comparables au cours des dix dernières années, on peut supposer que le degré d'activité du marché de la revente est indicateur des mises en chantier futures.

Les ventes de logements existants sont un présage des mises en chantier d'habitations



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

- Le renchérissement des logements existants est habituellement un signe de croissance de la demande de logements. Cet accroissement de la demande correspond à une augmentation des ventes de maisons et des mises en chantier. L'augmentation des prix contribue également à améliorer la santé

Suite à la page 6

Le volume des transactions et l'évolution des prix sur le marché de la revente sont des présages du niveau d'activité que connaîtra le secteur de la construction résidentielle dans les mois à venir (suite)

financière des propriétaires d'habitation, car il leur permet d'acheter un logement existant plus grand ou une habitation neuve, dont le prix est généralement plus élevé. Ainsi, les prix des maisons constituent un bon moyen de prédire les mises en chantier. Le nombre de mises en chantier désaisonnalisé est fortement affecté par le taux de changement des prix des maisons existantes au cours des trois à six mois précédents (voir graphique ci-dessous).

L'évolution des prix sur le marché de l'existant annonce le niveau de construction résidentielle

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

- Au Canada, l'activité s'est intensifiée récemment sur le marché de l'existant. Le nombre de reventes et les prix enregistrés au S.I.A.® ont atteint des sommets records en 2004, bien que les ventes S.I.A.® suivent une tendance à la baisse depuis mars 2004. Cette solide performance a transparu en partie dans le nombre de mises en chantier en 2004, et elle continuera de maintenir l'activité dans le secteur de la construction résidentielle à des niveaux considérables – bien que plus faibles – au premier semestre de 2005. ■

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2003	T2:04	T3:04	T4:04	M10:04	M11:04	M12:04
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**218,4**	**232,4**	**236,3**	**236,9**	**230,0**	**244,5**	**236,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	3,8	1,7	0,3	-2,7	6,3	-3,4
Canada, toutes catégories, régions rurales	**26,5**	**23,7**	**32,7**	**30,4**	**30,4**	**30,4**	**30,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	2,3	-23,5	38,0	-7,0	-7,0	0,0	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**191,9**	**208,7**	**203,6**	**206,5**	**199,6**	**214,1**	**205,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	7,1	8,1	-2,4	1,4	-2,0	7,3	-3,8
Canada, log. individuels, régions urbaines	**100,3**	**104,9**	**105,2**	**102,5**	**104,0**	**101,3**	**102,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	-2,7	4,0	0,3	-2,6	-1,8	-2,6	0,9
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**91,6**	**103,8**	**98,4**	**104,0**	**95,6**	**112,8**	**103,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	20,5	12,7	-5,2	5,7	-2,1	18,0	-8,1
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2,7**	**2,8**	**2,9**	**2,9**	**3,2**	**2,9**	**2,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	11,3	-17,6	3,6	0,0	10,3	-9,4	-3,4
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,8**	**1,1**	**0,8**	**0,7**	**0,8**	**0,9**	**0,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	5,0	10,0	-27,3	-12,5	14,3	12,5	-22,2
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**5,1**	**4,2**	**4,9**	**4,7**	**4,4**	**4,1**	**5,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	2,5	-26,3	16,7	-4,1	-17,0	-6,8	31,7
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**4,5**	**4,1**	**4,3**	**4,0**	**3,9**	**3,8**	**4,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	70,8	4,9	-7,0	-18,8	-2,6	18,4
Québec, toutes catégories et régions	**50,3**	**54,8**	**60,5**	**60,6**	**57,7**	**63,3**	**60,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	18,5	-5,7	10,4	0,2	-1,5	9,7	-4,1
Ontario, toutes catégories et régions	**85,2**	**87,8**	**85,8**	**84,4**	**86,9**	**85,0**	**81,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	1,9	11,0	-2,3	-1,6	2,1	-2,2	-4,4
Manitoba, toutes catégories et régions	**4,2**	**4,2**	**5,7**	**4,0**	**3,9**	**4,3**	**3,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	16,3	7,7	35,7	-29,8	-11,4	10,3	-11,6
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**3,3**	**4,7**	**3,2**	**4,2**	**4,0**	**4,7**	**3,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	11,9	56,7	-31,9	31,3	11,1	17,5	-21,3
Alberta, toutes catégories et régions	**36,2**	**34,3**	**34,7**	**39,6**	**39,1**	**40,9**	**38,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	-6,7	-4,7	1,2	14,1	4,8	4,6	-5,1
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**26,2**	**34,4**	**33,5**	**31,8**	**26,1**	**34,6**	**34,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	21,0	9,6	-2,6	-5,1	-22,3	32,6	0,0

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Mises en chantier par région urbaine (en DDA)*

	2003	T2:04	T3:04	T4:04	M10:04	M11:04	M12:04
Canada	191,9	208,7	203,6	206,5	199,6	214,1	205,9
Terre-Neuve	1,9	2,1	2,1	2,2	2,5	2,2	2,1
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,7	0,5	0,4	0,5	0,6	0,4
Nouvelle-Écosse	3,6	3,1	3,5	3,1	2,8	2,5	3,8
Nouveau-Brunswick	3,0	2,8	3,0	2,5	2,4	2,3	3,0
Québec	39,9	46,5	44,1	49,3	46,4	52,0	49,4
Ontario	80,9	83,8	81,4	77,2	79,7	77,8	74,1
Manitoba	2,7	2,6	3,9	2,6	2,5	2,9	2,4
Saskatchewan	2,6	4,0	2,9	3,3	3,1	3,8	2,8
Alberta	32,1	30,6	30,5	35,6	35,1	36,9	34,8
Colombie-Britannique	24,7	32,5	31,7	30,3	24,6	33,1	33,1

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2003	2004:2	2004:3	2004:4	2004:10	2004:11	2004:12
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	4,8	5,3	5,0	5,7	5,4	5,8	5,8
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-0,9	8,6	8,3	12,6	10,2	13,8	13,8
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	5,7	6,0	6,7	8,3	7,9	8,3	8,6
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	10,9	5,5	18,6	37,1	33,5	41,6	36,4
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	116,7	122,6	124,2	n.d.	125,0	125,5	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,8	5,8	5,9	n.d.	5,6	5,3	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	435,4	473,4	455,0	446,2	442,4	451,0	445,1
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,1	14,6	-1,9	-0,4	-4,8	2,9	0,8
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	207,1	227,3	226,8	234,2	231,6	234,1	236,7
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,6	12,6	8,0	8,5	8,0	7,4	10,1
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,84	4,57	4,60	4,90	4,90	5,00	4,80
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,39	6,45	6,38	6,25	6,40	6,30	6,05

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. : données non disponibles
* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)
** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

ACTUALITÉS HABITATION

Canada

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

FÉVRIER 2005

Aperçu du marché canadien

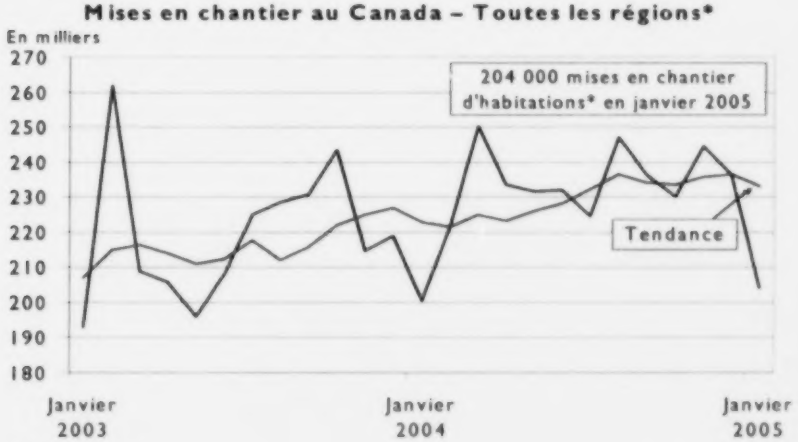
Marché du neuf

Le secteur de la construction résidentielle connaît un bon début d'année 2005

Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada est descendu de 236 300, en décembre, à 204 000, en janvier.

Malgré la diminution des mises en chantier enregistrée en janvier, les niveaux de construction demeurent considérables et le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier est plus élevé qu'il ne l'était en janvier 2004. L'activité intense qui est observée sur le marché de l'habitation cadre avec de bas taux hypothécaires et un marché de l'emploi serré. Nous nous attendons à ce que ces facteurs favorables soutiennent la vitalité du marché de l'habitation au fil des mois en 2005. En effet, le nombre de mises en chantier devrait dépasser le cap des 215 000 après avoir atteint 233 431 l'an dernier, un sommet qui était resté inégalé pendant 17 ans.

Mises en chantier au Canada – Toutes les régions*



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.
Les mises en chantier mensuelles publiées dans Actualités habitation Canada sont définitives et peuvent être différentes des données provisoires publiées dans le communiqué sur les mises en chantier.
[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Canada

Sommaire

Aperçu du marché canadien ---------- 1

Le Régime d'accession à la propriété a été utile à beaucoup d'acheteurs d'habitations dans les grands centres urbains --- 4

Demande de logements : de moins en moins influencée par les facteurs démographiques ---------- 5

Tableaux : Données sur les mises en chantier d'habitations ---- 7

Le recul de la construction en milieu urbain a été causé en majeure partie par le segment des collectifs

En janvier, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada s'est établi à 175 600, ce qui représente une baisse de 14,7 %, principalement attribuable au ralentissement de la

Suite à la page 2

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

construction d'ensembles résidentiels. Il a fléchi de 21,5 % dans le segment des logements collectifs et de 7,8 % dans celui des maisons individuelles, pour se fixer respectivement à 81 400 et 94 200.

Baisse des mises en chantier partout au Canada en janvier

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain s'est replié dans toutes les régions du Canada. Les plus importants reculs ont été constatés dans les provinces des Prairies (21,5 %) et en Colombie-Britannique (20,5 %). L'activité a faibli de 11,9 % en Ontario, de 10,8 % dans la région de l'Atlantique et de 10,3 % au Québec. Dans toutes les provinces, ce sont aussi bien les mises en chantier de maisons individuelles que celles de logements collectifs qui ont diminué en janvier, sauf au Québec, où la progression de 9,9 % relevée dans le segment des logements individuels est venue contrebalancer en partie la régression de 22,1 % survenue dans celui des collectifs.

On évalue à 28 400 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de janvier, ce qui correspond à un relâchement de 6,6 % par rapport à décembre 2004.

Marché de la revente

Les ventes S.I.A.® ont atteint un niveau record en 2004, malgré le repli enregistré en décembre

Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® (Service inter-agences®) a régressé légèrement en décembre 2004 par rapport au mois précédent; il est descendu de 37 585 à 37 089, accusant une baisse de 1,3 %.

Malgré ce recul, le nombre réel de ventes S.I.A.® s'est accru de 4,8 % en 2004 en regard de 2003, passant de 435 421 à 456 503. Ce troisième record annuel consécutif tient à la forte demande suscitée par les bas taux d'intérêt et la vigueur du marché de l'emploi.

Les nouvelles inscriptions terminent l'année 2004 en hausse, en dépit de la diminution observée en décembre

Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® a fléchi de 7,2 % entre novembre et décembre, passant de 60 481 à 56 112 . Malgré cela, le nombre réel de nouvelles inscriptions a affiché en 2004 une augmentation de 8,2 % par rapport à 2003.

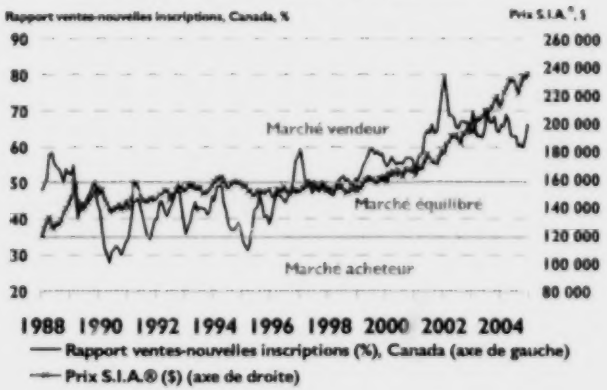
Les conditions de marché vendeur au Canada continuent de favoriser une croissance du prix S.I.A.® moyen supérieure à l'inflation

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation approximative de la demande.

Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé *marché acheteur*. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un *marché vendeur*. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est *équilibré*, et le taux de variation des prix des habitations a alors tendance à se situer près du taux d'inflation global.

En décembre 2004, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 66 %, signe que le marché penchait nettement du côté des

Les conditions de marché vendeur continuent de favoriser la croissance des prix des habitations



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Suite à la page 3

vendeurs; pour l'ensemble de l'année, il se chiffre à 64 %. Sous l'effet de ces pressions, le prix S.I.A.® moyen des logements existants au pays a été de 9,7 % plus élevé en 2004 qu'en 2003.

La valeur totale des ventes S.I.A.® pulvérise tous les records en 2004

L'an dernier, la valeur des transactions conclues par l'intermédiaire du S.I.A.® (valeur totale des ventes S.I.A.®, en dollars) a atteint un niveau inégalé, brisant le record antérieur établi en 2003. La valeur totale des ventes S.I.A.®, qui se calcule en multipliant le nombre total de ventes S.I.A.® par le prix moyen S.I.A.® (en dollars de 2004, corrigé en fonction de l'inflation), a grimpé de 12,9 % l'an dernier par rapport à 2003. Elle a touché un sommet sans précédent en avril 2004 – plus de 11,3 milliards de dollars –, battant ainsi le record qui avait été enregistré en mars 2004.

Conjoncture économique

En janvier, l'emploi n'a pratiquement pas varié par rapport à décembre, et le taux de chômage est demeuré à 7,0 %. En revanche, l'emploi s'est amélioré de 1,4 % par rapport à janvier 2004.

Le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières est resté près de son niveau record en janvier. Autrement dit, une proportion sans précédent de Canadiens ont un emploi, ce qui aide à stimuler la confiance des consommateurs et contribue à la vive demande de logements.

Le 25 janvier, la Banque du Canada a maintenu à 2,5 % son taux cible du financement à un jour, tout comme elle l'avait fait le 7 décembre. Cette décision s'explique en partie par le fait que la croissance économique a été moins forte que prévu au quatrième trimestre de 2004. Comme l'inflation mesurée par l'indice de référence reste en deçà de la cible de 2 %, la Banque du Canada se préoccupe surtout de la vitalité du dollar canadien et de son effet modérateur sur la demande d'exportations canadiennes. Les taux hypothécaires sont demeurés bas et ont aidé à conserver les coûts de financement d'une habitation à un niveau peu élevé.

Les prix des habitations neuves, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), ont augmenté de 5,3 % en décembre 2004 par rapport à décembre 2003. La vigueur du marché de l'habitation, les coûts accrus des matériaux et de la main-d'oeuvre, ainsi qu'une certaine progression de la valeur des terrains ont contribué à la hausse des prix.

En janvier, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont avancé de 2,0 % par rapport au même mois en 2004, affichant ainsi leur plus bas taux de croissance en glissement annuel depuis septembre 2004. L'augmentation de janvier est principalement attribuable à l'élévation du prix de l'essence, du coût de remplacement des habitations, des impôts fonciers et du prix des repas au restaurant. ■

Collaborateurs : Julie Taylor Bob Dugan Bertrand Recher

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.
Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Questions :

Julie Taylor, 613-748-2239
ou jtaylor@cmhc-schl.gc.ca
Abonnements : 613-748-2006 ou

http://www.cmhc-schl.gc.ca/informarche/magasin

N° du produit : 63830-2005-02

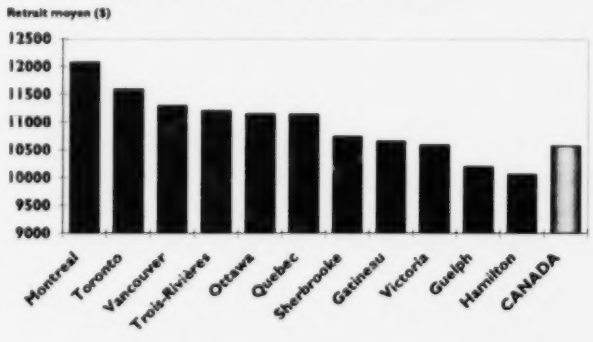
Le Régime d'accession à la propriété a été utile à beaucoup d'acheteurs d'habitations dans les grands centres urbains

Le Régime d'accession à la propriété, lancé par le gouvernement du Canada en 1992, a aidé nombre de Canadiens à acheter une habitation. La plus forte concentration de participants au Régime se trouve à Toronto; Montréal et Vancouver occupent les deuxième et troisième rangs.

- Le Régime d'accession à la propriété (RAP) a été lancé en 1992 par le gouvernement fédéral dans le but d'aider des particuliers à acheter une habitation. Il permet aux Canadiens répondant à certains critères d'admissibilité de puiser une somme pouvant atteindre 20 000 $ dans leur régime enregistré d'épargne-retraite (REER), en franchise d'impôt, pour constituer leur mise de fonds. Les montants retirés demeurent exempts d'impôt s'ils sont remboursés dans un délai maximal de 15 ans.
- Selon les données de l'Agence du revenu du Canada, Toronto est arrivé en tête des centres urbains en 2002 pour ce qui concerne la proportion de participants au Régime et les sommes retirées de REER pour l'achat d'une habitation. En effet, les acheteurs vivant à Toronto ont représenté 23 % des participants au Régime, et on leur attribue 25 % des fonds REER retirés dans le cadre du RAP. Les participants torontois ont puisé à eux seuls plus de 325 millions de dollars dans leur REER afin d'acheter un logement. Montréal arrive en seconde place, ayant récolté 17 % des participants et 19 % des sommes retirées. Vient ensuite Vancouver, avec des pourcentages respectifs de 7 et 8 %.
- Fait intéressant, la proportion des participants habitant Toronto, Montréal, Vancouver, Calgary, Ottawa, Gatineau ou Québec était supérieure au poids démographique de ces villes au Canada. On peut donc en conclure que les participants au RAP sont fortement concentrés dans les centres urbains.
- Les résultats diffèrent considérablement lorsqu'on examine le montant moyen des retraits. Montréal occupe le premier rang, les participants montréalais ayant retiré en moyenne 12 073 $ de leur REER pour acheter un logement. Le montant moyen des retraits effectués par les Torontois et les Vancouvérois s'élève respectivement à 11 590 $ et à 11 292 $.

Le graphique ci-dessous indique le montant moyen des retraits dans différentes villes. Il convient de noter que la plupart des régions métropolitaines de recensement du Québec affichent un montant supérieur à la moyenne canadienne. ■

Les retraits des Québécois sont parmi les plus élevés dans le cadre du RAP



Demande de logements : de moins en moins influencée par les facteurs démographiques

Les tendances démographiques, comme le vieillissement de la population, les taux de fécondité décroissants et la hausse de l'immigration, sont d'importants moteurs de la demande de logements à long terme.

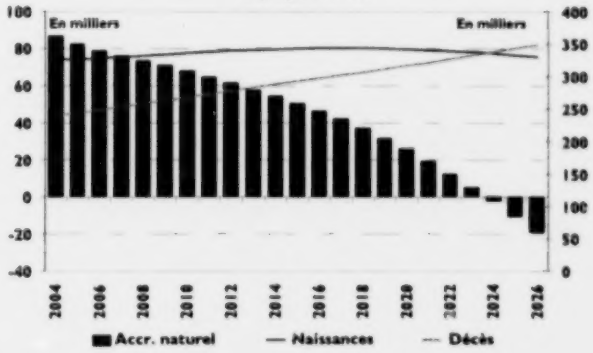
- À court terme, des facteurs économiques favorables – des taux d'intérêt faibles, par exemple – peuvent faire augmenter considérablement la demande de logements. Cependant, à long terme, la demande d'habitations a pour points d'ancrage les tendances démographiques qui influent sur le taux de formation de ménages. Les paramètres démographiques qui influent sur la demande de logements sont la taille de la population et sa structure par âge, ainsi que la tendance globale à la création de ménages. Une intensification de la formation de ménages alimente la demande de logements.

- Si l'on considère l'ensemble du pays, deux facteurs sont à l'origine de la croissance démographique. Le premier est l'accroissement naturel de la population – l'excédent des naissances sur les décès. Le second est la migration nette, c'est-à-dire le nombre des immigrants moins celui des émigrants.

- Le taux d'accroissement naturel de la population a diminué de plus de moitié entre 1990 et 2001. En 2001, il n'a contribué que pour un tiers du taux de croissance démographique. En se fondant sur des hypothèses raisonnables quant au taux de fertilité et aux décès, on estime que l'accroissement naturel continuera de ralentir et deviendra négatif vers 2024 (voir le graphique ci-contre).

- Parmi les facteurs clés qui freinent l'accroissement naturel de la population, on compte le bas taux de fécondité, qui se traduira avec le temps par une régression des naissances. L'indice synthétique de fécondité – une estimation du nombre moyen d'enfants que les femmes de 15 à 49 ans auront dans leur vie – est en baisse au Canada. Au cours des 30 dernières années, le taux de fécondité de l'ensemble des femmes a chuté de près de 40 %. Malgré cette tendance descendante, le taux de fécondité s'est redressé en 2001, par comparaison au creux sans précédent de 1,49 touché en 2000, et a atteint 1,51. Nous présumons qu'il restera constant au cours des 20 prochaines années.

Naissances, décès et accroissement naturel de la population



Sources : SCHL, Statistique Canada

- L'autre facteur crucial qui favorise la baisse de l'accroissement démographique naturel est le nombre des décès. Ce dernier devrait augmenter graduellement, principalement en raison du vieillissement de la population. L'importante génération des baby-boomers, nés entre l'après-guerre (Seconde Guerre mondiale) et le milieu des années 1960, représente une forte proportion de la population. À mesure que les boomers avanceront en âge, le nombre total des décès devrait s'élever.

- La hausse du nombre de décès et le repli

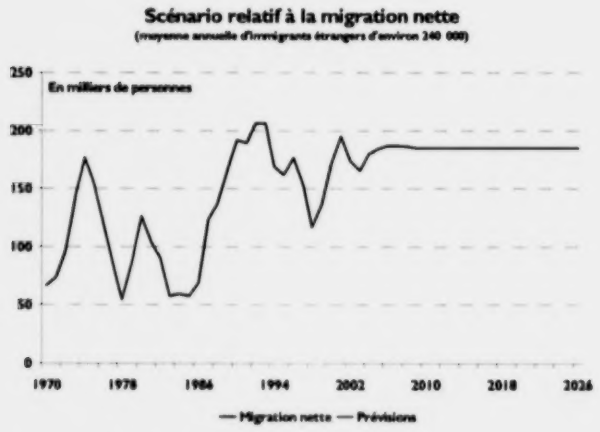
Suite à la page 6

Demande de logements : de moins en moins influencée par les facteurs démographiques (suite)

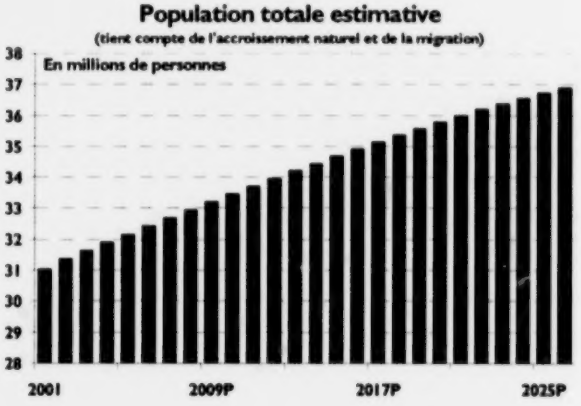
des naissances concourront à ralentir l'accroissement naturel de la population.

- Comme l'accroissement naturel de la population va en diminuant, l'immigration deviendra une source d'expansion démographique de plus en plus importante. Depuis 1997, plus de la moitié de la croissance démographique annuelle est attribuable à l'immigration internationale. La cible officielle du gouvernement situe entre 220 000 et 245 000 le nombre annuel d'immigrants qu'on espère attirer au Canada. Entre 1989 et 2003, le nombre moyen de migrants accueillis par année (221 600) s'est chiffré près de l'extrémité inférieure de la fourchette cible. Depuis que les critères d'admission ont été assouplis dans la deuxième moitié de 2003, le nombre d'immigrants s'est remis à augmenter. En 2004, l'immigration internationale a même été de 11,9 % plus considérable durant les trois premiers trimestres qu'à la même période en 2003. On peut donc présumer que le nombre annuel d'immigrants étrangers continuera d'augmenter.

- Si l'on conjugue nos projections sur l'accroissement naturel de la population à notre scénario concernant la migration nette, on obtient une estimation de la population totale future. Selon nos prévisions, cette dernière va croître durant toute la période à l'étude, mais à un taux qui diminuera de façon constante. À mesure que le taux d'accroissement naturel se repliera, l'augmentation de la population totale sera de plus en plus tributaire de l'immigration.



Sources : SCHL, Statistique Canada



Sources : SCHL, Statistique Canada

- La structure de la population influe fortement sur la demande de logements. L'effet qu'exerce la croissance démographique sur la formation de ménages, et donc sur la demande d'habitations, peut être positif ou négatif. Tout dépend de la façon dont elle évoluera. ■

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2004	T2:04	T3:04	T4:04	M11:04	M12:04	M01:05
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**233,4**	**232,4**	**236,3**	**236,9**	**244,5**	**236,3**	**204,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,9	3,8	1,7	0,3	6,3	-3,4	-13,7
Canada, toutes catégories, régions rurales	**29,0**	**23,7**	**32,7**	**30,4**	**30,4**	**30,4**	**28,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,5	-23,5	38,0	-7,0	0,0	0,0	-6,6
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**204,4**	**208,7**	**203,6**	**206,5**	**214,1**	**205,9**	**175,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	8,1	-2,4	1,4	7,3	-3,8	-14,7
Canada, log. individuels, régions urbaines	**103,9**	**104,9**	**105,2**	**102,5**	**101,3**	**102,2**	**94,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	3,6	4,0	0,3	-2,6	-2,6	0,9	-7,8
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**100,5**	**103,8**	**98,4**	**104,0**	**112,8**	**103,7**	**81,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,7	12,7	-5,2	5,7	18,0	-8,1	-21,5
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2,9**	**2,8**	**2,9**	**2,9**	**2,9**	**2,8**	**2,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,6	-17,6	3,6	0,0	-9,4	-3,4	3,6
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,9**	**1,1**	**0,8**	**0,7**	**0,9**	**0,7**	**1,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	12,9	10,0	-27,3	-12,5	12,5	-22,2	157,1
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4,7**	**4,2**	**4,9**	**4,7**	**4,1**	**5,4**	**4,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	-7,4	-26,3	16,7	-4,1	-6,8	31,7	-14,8
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**3,9**	**4,1**	**4,3**	**4,0**	**3,8**	**4,5**	**2,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,1	70,8	4,9	-7,0	-2,6	18,4	-44,4
Québec, toutes catégories et régions	**58,4**	**54,8**	**60,5**	**60,6**	**63,3**	**60,7**	**55,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	-5,7	10,4	0,2	9,7	-4,1	-8,7
Ontario, toutes catégories et régions	**85,1**	**87,8**	**85,8**	**84,4**	**85,0**	**81,3**	**71,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-0,1	11,0	-2,3	-1,6	-2,2	-4,4	-11,8
Manitoba, toutes catégories et régions	**4,4**	**4,2**	**5,7**	**4,0**	**4,3**	**3,8**	**3,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	5,6	7,7	35,7	-29,8	10,3	-11,6	0,0
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**3,8**	**4,7**	**3,2**	**4,2**	**4,7**	**3,7**	**2,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	14,1	56,7	-31,9	31,3	17,5	-21,3	-29,7
Alberta, toutes catégories et régions	**36,3**	**34,3**	**34,7**	**39,6**	**40,9**	**38,8**	**30,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	0,3	-4,7	1,2	14,1	4,6	-5,1	-20,6
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**32,9**	**34,4**	**33,5**	**31,8**	**34,6**	**34,6**	**27,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	25,8	9,6	-2,6	-5,1	32,6	0,0	-19,4

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Mises en chantier par région urbaine (en DDA)*

	2004	T2:04	T3:04	T4:04	M11:04	M12:04	M01:05
Canada	204,4	208,7	203,6	206,5	214,1	205,9	175,6
Terre-Neuve	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2	2,1	2,4
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,7	0,5	0,4	0,6	0,4	1,4
Nouvelle-Écosse	3,3	3,1	3,5	3,1	2,5	3,8	2,9
Nouveau-Brunswick	2,6	2,8	3,0	2,5	2,3	3,0	1,6
Québec	46,7	46,5	44,1	49,3	52,0	49,4	44,3
Ontario	79,9	83,8	81,4	77,2	77,8	74,1	65,3
Manitoba	2,9	2,6	3,9	2,6	2,9	2,4	2,1
Saskatchewan	3,1	4,0	2,9	3,3	3,8	2,8	2,0
Alberta	32,2	30,6	30,5	35,6	36,9	34,8	27,3
Colombie-Britannique	30,9	32,5	31,7	30,3	33,1	33,1	26,3

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2004	T2:04	T3:04	T4:04	M11:04	M12:04	M01:05
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	5,2	5,3	5,0	5,7	5,8	5,8	5,6
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,3	8,6	8,3	12,6	13,8	13,8	13,5
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	6,7	6,0	6,7	8,3	8,3	8,6	8,5
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	18,9	5,5	18,6	37,1	41,6	36,4	41,4
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	123,2	122,6	124,2	125,4	125,5	125,8	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,5	5,8	5,9	5,4	5,3	5,3	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	456,5	473,4	455,0	446,2	451,0	445,1	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,8	14,6	-1,9	-0,4	2,9	0,8	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	227,2	227,3	226,8	234,2	234,1	236,7	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,7	12,6	8,0	8,5	7,4	10,1	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,59	4,57	4,60	4,90	5,00	4,80	4,80
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,23	6,45	6,38	6,25	6,30	6,05	6,05

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. : données non disponibles
* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)
** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

ACTUALITÉS HABITATION

Canada

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

MARS 2005

Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

Remontée de la construction résidentielle en février

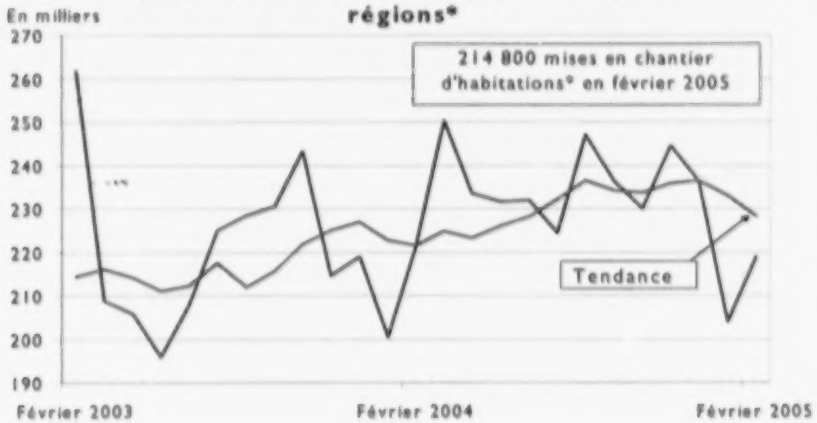
Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada s'est accru de 5,3 % en février par rapport à janvier, passant de 204 000 à 214 800.

En février, la construction résidentielle a retrouvé un rythme plus conforme à nos perspectives pour l'année. La forte croissance de la demande intérieure, le niveau élevé d'immigration et les bas taux hypothécaires continuent de stimuler l'activité sur le marché du neuf.

Hausse des mises en chantier en milieu urbain attribuable à la forte construction de collectifs

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada s'est établi à 186 400 en février, ce

Mises en chantier au Canada – Toutes les régions*



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

Les données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations publiées dans *Actualités habitation, Canada* sont des chiffres définitifs et peuvent être différents des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Canada

Sommaire

Aperçu du marché canadien ---------- 1

Les frais de logement par rapport au revenu sont plus élevés pour les ménages à faible revenu ---------- 4

La vitalité des marchés résidentiels est de bon augure pour le crédit hypothécaire à l'habitation ---------- 7

Tableaux

Données sur le crédit hypothécaire ---------- 8

Données sur les mises en chantier d'habitations ------ 9

Données sur les TH LNH ---------- 11

Suite à la page 2

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

qui représente une hausse de 6,2 %, entièrement attribuable à l'accélération de la construction d'ensembles résidentiels. Il a grimpé de 16,1 % dans le segment des logements collectifs mais a diminué de 2,4 % dans celui des maisons individuelles, s'établissant respectivement à 94 500 et 91 900.

Les mises en chantier en milieu urbain augmentent dans toutes les régions sauf au Québec

Dans quatre des cinq régions du Canada, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a progressé en février par rapport à janvier. Les plus importantes augmentations ont été constatées dans les provinces des Prairies (13,4 %) et en Colombie-Britannique (12,2 %). L'activité s'est intensifiée de 7,2 % dans la région de l'Atlantique et de 5,5 % en Ontario, tandis qu'elle a reculé de 1,8 % au Québec.

On évalue à 28 400 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de février.

Cumul annuel des mises en chantier en milieu urbain (chiffres réels) : inférieur à celui de la même période l'an dernier

En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations en milieu urbain a diminué de 3,4 % par rapport à celui des deux premiers mois de 2004. Il s'est replié de 7,9 % dans le segment des maisons individuelles et de seulement 0,8 % dans celui des logements collectifs.

Marché de la revente

Baisse des ventes S.I.A.®

Durant les mois de janvier et février 2005, le nombre réel de ventes S.I.A.® s'est établi à 58 000, ce qui est de 0,6 % inférieur à celui enregistré durant la même période en 2004.

Grâce à la forte demande suscitée par les bas taux d'intérêt et la vigueur du marché de l'emploi, les ventes de logements existants ont atteint un niveau record en 2004, pour la quatrième année consécutive.

Nouvelles inscriptions S.I.A.® en hausse

Le nombre réel de nouvelles inscriptions enregistrées durant les deux premiers mois de l'année s'est accru de 6,2 % en glissement annuel.

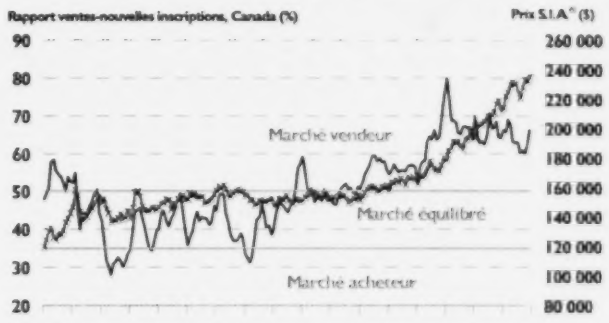
Ce rendement fait suite à celui de 2004, année au cours de laquelle le nombre de nouvelles inscriptions a grimpé de 9,8 % et s'est établi à 727 225, un niveau qui n'avait pas été égalé depuis 1992.

Les conditions de marché vendeur au Canada continuent de favoriser une croissance du prix S.I.A.® moyen supérieure à l'inflation

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation approximative de la demande.

Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé *marché acheteur*. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un *marché vendeur*. Dans un marché favorable aux vendeurs, la

Les conditions de marché vendeur continuent de favoriser la croissance des prix des habitations



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Suite à la page 3

hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est *équilibré*.

En janvier 2005, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 61 %, signe que le marché penchait nettement du côté des vendeurs. Au Canada, le prix S.I.A.® moyen des logements existants a augmenté de 1,2 % en janvier 2005 par comparaison à décembre 2004. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions annualisé pour l'ensemble du pays s'est chiffré à 63 % en 2004. Sous l'effet de ces pressions, le prix S.I.A.® moyen des logements existants au Canada a été de 9,2 % plus élevé en 2004 qu'en 2003.

Conjoncture économique

En février, l'emploi s'est accru de 0,2 % (+26 600) par rapport à janvier, ce qui correspond à un taux de croissance annualisé de 2,1 %, tandis que le taux de chômage est demeuré à 7,0 %.

Le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières est resté près de son niveau record en février. Autrement dit, une proportion sans précédent de Canadiens ont un emploi, ce qui aide à stimuler la confiance des consommateurs et contribue à la vive demande de logements.

Le 1er mars , la Banque du Canada a maintenu à 2,5 % son taux cible du financement à un jour, tout comme elle l'avait fait le 25 janvier et le 7 décembre. Cette décision s'explique en partie par le fait que la croissance économique a été moins forte que prévu au quatrième trimestre de 2004. Comme l'inflation mesurée par l'indice de référence reste en deçà de la cible de 2 %, la Banque du Canada continue de se préoccuper de la vitalité du dollar canadien et de son effet modérateur sur la demande d'exportations canadiennes. Les taux hypothécaires sont demeurés bas et ont aidé à conserver les coûts de financement d'une habitation à un niveau peu élevé.

Les prix des habitations neuves, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), ont augmenté de 5,2 % en janvier 2005 par rapport à janvier 2004. La vigueur du marché de l'habitation, les coûts accrus des matériaux et de la main-d'oeuvre, ainsi qu'une certaine progression de la valeur des terrains ont contribué à la hausse des prix des logements.

En février, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont avancé de 2,1 % par rapport au même mois en 2004. Cette progression est principalement attribuable à l'élévation du prix de l'essence, du coût de remplacement des habitations par le propriétaire, du prix des véhicules automobiles et du coût de location de ces derniers. ■

Collaborateurs : Bob Dugan Ali Manouchehri Julie Taylor

Questions :

Julie Taylor, 1-613-748-2239
ou jtaylor@cmhc-schl.gc.ca
Abonnements : 1-613-748-2006 ou

http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.
Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

N° du produit : 63830-2005-03

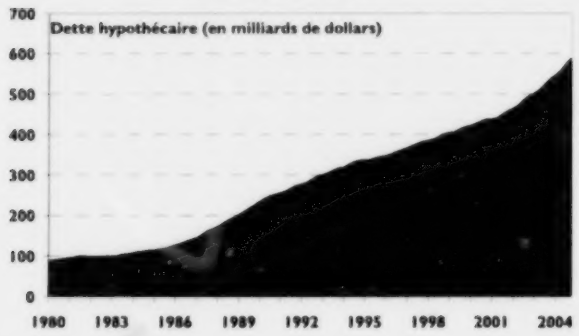
Les frais de logement par rapport au revenu sont plus élevés pour les ménages à faible revenu

Par Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers

La faiblesse des taux d'intérêt a contribué à maintenir les versements hypothécaires à un niveau acceptable par rapport aux revenus, malgré la progression du crédit hypothécaire à l'habitation. Depuis la fin des années 1990, les versements hypothécaires représentent plus de 15 % du revenu net d'impôt des ménages.

Au cours des vingt-cinq dernières années, le crédit hypothécaire à l'habitation a augmenté d'environ 7,5 % annuellement, si bien qu'il a plus que quintuplé depuis 1980. L'augmentation du crédit hypothécaire résulte à la fois de l'augmentation du prix des habitations, qui fait augmenter le montant des prêts hypothécaires (particulièrement pour les accédants à la propriété) et de l'accroissement des emprunts par suite d'opérations de refinancement. Cet essor soulève un certain nombre de préoccupations.

Le crédit hypothécaire à l'habitation a plus que quintuplé depuis 1980

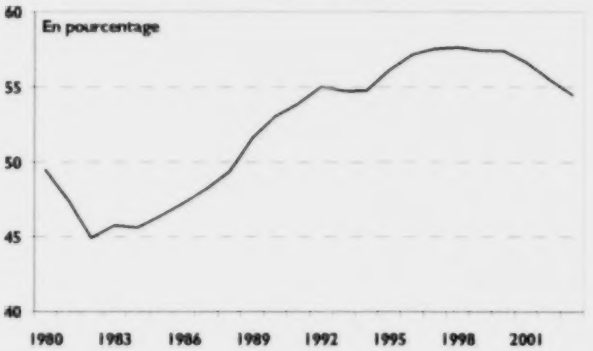


Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada

D'abord, la croissance de la dette hypothécaire a fait en sorte qu'une proportion accrue de la valeur des habitations est financée à l'aide d'emprunts.

Ensuite, la hausse de la dette hypothécaire limite les fonds dont disposent les ménages pour d'autres achats et investissements. Toutefois, les bas taux hypothécaires des dernières années ont empêché un accroissement rapide des versements hypothécaires par rapport aux revenus.

La dette hypothécaire représente plus de la moitié de la valeur des habitations*



* Particuliers et entreprises non constituées en personne morale
Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada

Le rapport versement hypothécaire-revenu disponible est souvent utilisé pour montrer que les mensualités sont restées relativement faibles malgré l'alourdissement de l'endettement hypothécaire. Toutefois, ce rapport sous-évalue le poids que représentent les versements hypothécaires, car les salariés n'ont pas tous contracté un prêt hypothécaire. C'est en effet le cas d'un grand nombre de personnes, notamment les locataires, les propriétaires ayant entièrement remboursé leur prêt hypothécaire, ainsi que les jeunes adultes salariés qui cohabitent avec leurs parents.

Par ailleurs, puisque l'endettement hypothécaire n'est pas réparti de manière égale entre les ménages, les versements hypothécaires sont relativement plus élevés pour certains groupes que pour d'autres.

Suite à la page 5

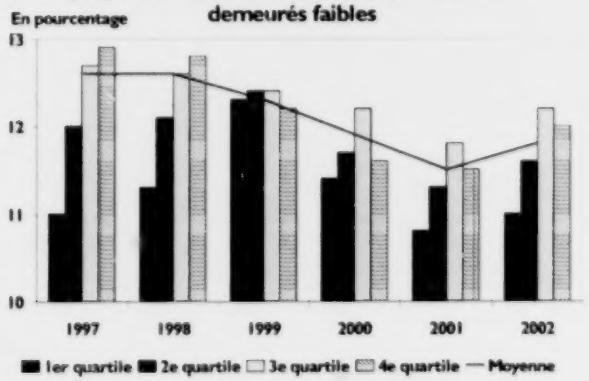
Suite : Les frais de logement par rapport au revenu sont plus élevés pour les ménages à faible revenu

Les versements hypothécaires par rapport au revenu sont plus importants pour les propriétaires à revenu élevé

Le présent article s'inspire des données tirées de l'Enquête sur les dépenses des ménages effectuée par Statistique Canada de 1997 à 2002[1]. Les ménages ayant participé à l'Enquête ont été répartis en quatre groupes, ou quartiles, en fonction de leur revenu brut. Le premier quartile représente les ménages ayant les revenus les moins élevés, tandis que le quatrième quartile représente ceux ayant les revenus les plus élevés. Notre analyse porte uniquement sur les débiteurs, car l'ampleur de la dette hypothécaire et les taux d'intérêt pratiqués n'ont aucune incidence sur les propriétaires dont l'habitation n'est pas grevée d'une hypothèque [2].

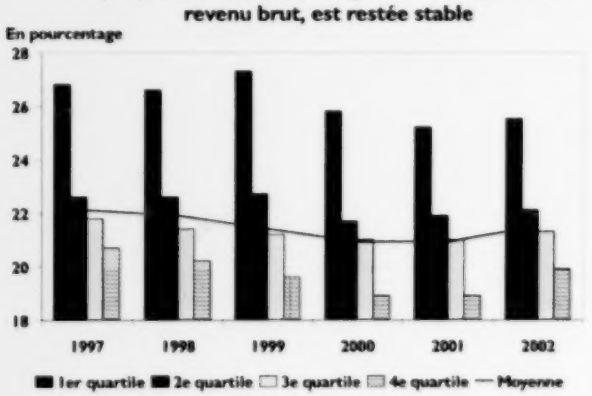
Le graphique ci-dessous, qui montre les versements hypothécaires en tant que pourcentage du revenu brut par quartile, révèle deux tendances intéressantes. D'abord, la proportion du revenu consacrée aux paiements hypothécaires a légèrement diminué dans la plupart des quartiles, de 1997 à 2001, surtout grâce aux bas taux hypothécaires. Ensuite, les ménages dans les tranches de revenu supérieures, soit ceux dans les troisième et quatrième quartiles, payaient des charges hypothécaires par rapport au revenu plus élevées que les propriétaires dans les fourchettes de revenu inférieures.

Les versements hypothécaires en tant que proportion du revenu brut, par quartile, sont demeurés faibles



Sources : SCHL; Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages

La proportion des frais de logement, par quartile de revenu brut, est restée stable



Sources : SCHL; Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages

Si l'on inclut les autres frais de logement, dont les impôts fonciers, les coûts d'entretien et les réparations, la situation prend une toute autre allure dans l'ensemble des catégories de revenu.

Les débiteurs du quartile inférieur de revenu assument des frais de logement par rapport au revenu plus élevés. Cette situation fait ressortir l'importance des frais de possession non liés au prêt hypothécaire, et la façon dont ces coûts pèsent sur le budget des ménages.

[1] Les données pour 2003 et 2004 ne sont pas encore disponibles; on ne peut faire de comparaison entre les données recueillies avant 1997,dans le cadre de l'Enquête sur les dépenses des familles (EDF), et les chiffres portant sur la période allant de 1997 à 2002.

[2] Bien que cet article s'inspire du revenu annuel moyen dans chaque quartile, des calculs similaires, effectués à l'aide de revenus médians, ont donné des résultats très semblables.

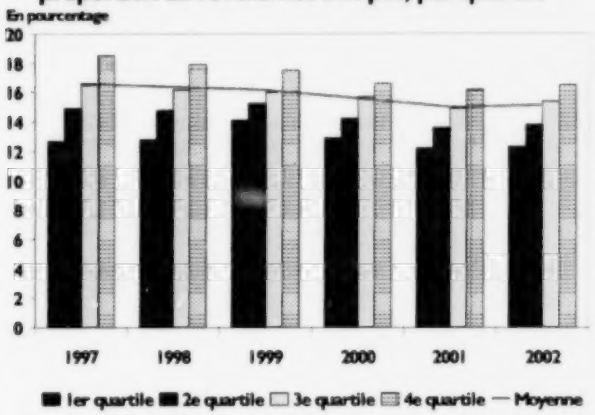
Suite à la page 6

Suite : Les frais de logement par rapport au revenu sont plus élevés pour les ménages à faible revenu

Les versements hypothécaires en tant que proportion du revenu net d'impôt ont fléchi entre 1997 et 2001

Les ménages paient leurs mensualités hypothécaires avec leur revenu net d'impôt. Il est donc plus pertinent de comparer les charges hypothécaires et les frais de logement au revenu après impôt. Certes, les versements hypothécaires représentent une plus forte proportion du revenu net d'impôt que du revenu avant impôt, dans toutes les catégories de revenu. En moyenne, le rapport versement hypothécaire-revenu net d'impôt est environ 3 % plus élevé que le rapport versement hypothécaire-revenu brut. Cependant,

Repli des paiements hypothécaires en tant que proportion du revenu net d'impôt, par quartile

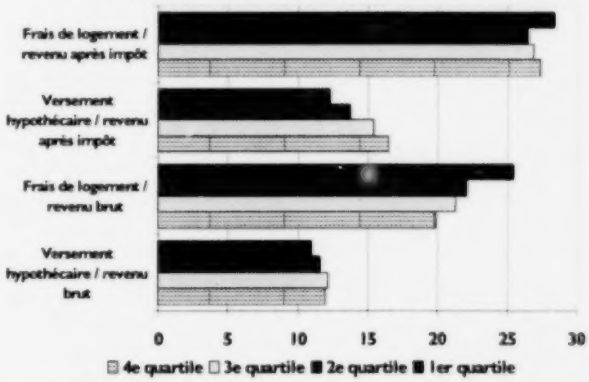


Sources : SCHL; Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages

la faiblesse des taux d'intérêt observée de 1997 à 2001 a contribué à alléger le fardeau que constituent les charges hypothécaires, dans toutes les fourchettes de revenu. En ce qui concerne la proportion du revenu consacrée aux versements hypothécaires, on fait le même constat dans le cas du revenu net d'impôt que dans celui du revenu brut : les versements hypothécaires constituent une proportion plus forte du revenu des ménages à revenu élevé que de celui des familles dans les quartiles de revenu inférieurs. En moyenne, le rapport frais de logement-revenu net d'impôt était d'environ 6 % plus élevé que dans le cas du revenu brut.

Bref, étant donné la stabilité relative des rapports entre les charges hypothécaires et les frais de logement et le revenu par quartile, il est clair que les frais de logement globaux sont plus élevés dans le quartile de revenu inférieur, même si les versements hypothécaires représentent une plus forte proportion des revenus dans les fourchettes supérieures. Il est évident par ailleurs que la faiblesse des taux hypothécaires a largement contribué à maintenir les charges hypothécaires à de bas niveaux, dans toutes les catégories de revenu, malgré la progression du prix des habitations et l'accroissement de la dette hypothécaire. ■

Versements hypothécaires et frais de logement par rapport au revenu par quartile, 2002



Sources : SCHL; Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

LA VITALITÉ DES MARCHÉS RÉSIDENTIELS EST DE BON AUGURE POUR LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À L'HABITATION

Par Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers

Grâce au dynamisme des marchés de l'habitation, le crédit hypothécaire à l'habitation s'est accru de 9,5 % au quatrième trimestre de 2004 par rapport à la même période en 2003 et a atteint près de 589 milliards de dollars.

La faiblesse des taux hypothécaires, la solide croissance de l'emploi, la progression du revenu et l'augmentation du prix des logements ont contribué à la vigueur exceptionnelle des marchés de l'habitation en 2004. La fermeté des marchés résidentiels, conjuguée aux opérations de refinancement, a entraîné une forte croissance du marché hypothécaire au quatrième trimestre de 2004.

Croissance du crédit hypothécaire à l'habitation soutenue par la vitalité du marché de l'habitation

Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada, ACI

Marché du neuf : rendement exceptionnel

Au quatrième trimestre de 2004, l'activité est demeurée vive sur le marché des logements neufs. Le nombre désaisonnalisé de mises en chantier s'est élevé à 236 400, en hausse de 5,0 % par rapport au même trimestre en 2003, tandis que l'Indice des prix des logements neufs a avancé de 5,4 %. Durant l'année 2004, le nombre de logements commencés a atteint un niveau qui n'avait pas été égalé depuis 1987, et celui des logements achevés a touché un sommet qui était demeuré sans précédent depuis 14 ans.

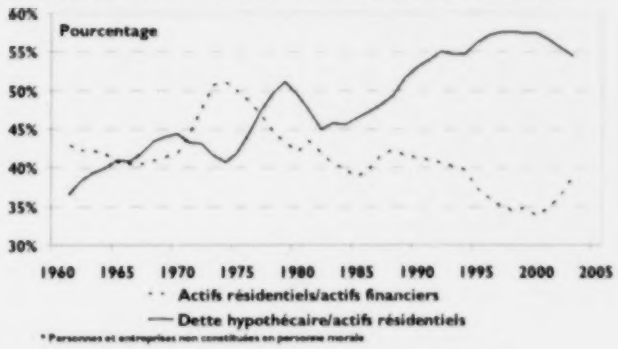
Marché de la revente dynamique

Le marché des logements existants est demeuré animé, grâce aux bas taux hypothécaires, à la bonne croissance du revenu et à la hausse du prix des habitations. La valeur des logements vendus par l'entremise du S.I.A.® s'est accrue de 8,8 % au quatrième trimestre de 2004 par rapport à un an plus tôt. Pendant la même période, le prix S.I.A.® moyen a progressé de plus de 8,0 %.

Le rendement élevé du marché de l'habitation a fait monter le crédit hypothécaire

Au quatrième trimestre de 2004, la vigueur du marché de l'habitation et les pratiques de gestion financière adoptées (comme la consolidation de prêts et le refinancement) par les propriétaires d'habitations ont contribué à faire croître l'encours du crédit hypothécaire de 2,4 % par rapport au trimestre précédent. Cette hausse a fait monter la dette hypothécaire de 9,5 % au quatrième trimestre par rapport à un an plus tôt.

La valeur des actifs résidentiels a augmenté par rapport à celle des actifs financiers depuis 2000; la dette hypothécaire s'est accrue en regard de la valeur des habitations depuis les années 1980



Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada, ACI

Les banques à charte continuent de dominer le marché

Les banques à charte détenaient près de 73,0 % des prêts hypothécaires résidentiels en cours au quatrième trimestre de 2004. Les coopératives de crédit arrivent deuxième, leur part s'étant chiffrée à 15,6 %. ■

Données sur le crédit hypothécaire

RÉPARTITION DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À L HABITATION* (EN POURCENTAGE)

	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04e
Banques	72,7	72,5	72,4	72,6	72,9
Fiducies	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4
Caisses pop. et coop. de crédit	15,4	15,6	15,7	15,7	15,6
Cies d'assurance	3,3	3,3	3,2	3,1	3,0
Caisses de retraite	2,0	2,0	2,0	1,9	1,9
Autres **	5,2	5,3	5,3	5,2	5,1

* Exclut les fiducies à vocation spécifique et les TH LNH
** Inclut les institutions de crédit ne recevant pas de dépôts
e : valeur estimative
Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada

ENCOURS DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (EN MILLIONS DE DOLLARS)*

	2002	2003	2004	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04e
Banques	306 748	329 679	352 527	339 724	341 085	346 652	356 543	365 828
Fiducies	5 505	5 989	6 763	6 273	6 436	6 681	6 898	7 039
Caisses pop./coop. crédit	63 403	69 144	76 097	72 154	73 437	75 315	77 183	78 450
Cies d'assurance-vie	16 755	15 797	15 336	15 515	15 496	15 390	15 253	15 203
Caisses de retraite	9 037	9 139	9 436	9 133	9 246	9 489	9 543	9 467
Autres **	23 700	24 226	25 239	24 422	24 789	25 189	25 395	25 584
Fiducies à voc. spécif.	15 002	14 560	13 273	13 811	13 645	13 563	13 344	12 540
TH LNH (SCHL)	39 318	49 850	68 471	56 696	61 887	66 110	71 005	74 884
TOTAL	479 468	518 385	567 143	537 728	546 021	558 389	575 165	588 996
Var. en % (d'une année à l'autre)	7,4	8,1	9,4	8,6	8,9	9,5	9,6	9,5

* Moyenne non corrigée pour la période
e : valeur estimative
** Inclut les institutions de crédit ne recevant pas de dépôts

Sources: SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada

TAUX HYPOTHÉCAIRES AFFICHÉS (%)*

	2002	2003	2004	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
1 an	5,17	4,84	4,59	4,68	4,30	4,57	4,60	4,90
3 ans	6,28	5,82	5,65	5,87	5,23	5,82	5,80	5,75
5 ans	7,02	6,39	6,23	6,45	5,85	6,45	6,38	6,25

* Moyenne de la période

Sources: SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES LNH ET ORDINAIRES CONSENTIS*

		2002	2003	3T03	4T03	1T04	2T04	3T04
Répartition selon la catégorie de prêteurs								
Banques	en millions de $	97 527	114 254	32 923	26 708	29 159	41 584	34 438
	nbre de logements	825 115	878 368	248 784	200 082	213 097	302 535	241 353
Fiducies	en millions de $	3 840	4 187	1 243	1 190	1 210	1 482	1 206
	nbre de logements	36 346	37 991	11 782	9 775	10 197	11 420	9 512
Cies d'assur.-vie et autres	en millions de $	18 946	19 574	5 283	4 928	5 902	7 261	5 567
	nbre de logements	192 982	193 497	53 226	47 889	56 629	70 411	51 687
TOTAL	en millions de $	120 313	138 015	39 449	32 826	36 271	50 327	41 211
	nbre de logements	1 054 443	1 109 856	313 792	257 746	279 923	384 366	302 552

*Les données sur l'approbation des prêts hypothécaires sont brutes et ne tiennent pas nécessairement compte des prêts consentis par les coopératives de crédit, les caisses populaires et d'autres institutions plus petites, ni des prêts assurés par le secteur privé dans certaines régions.
Sources: système d'approbation des prêts LNH et enquête sur les prêts hypothécaires ordinaires de la SCHL

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2004	T2:04	T3:04	T4:04	MI2:04	MI01:05	MI02:05
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**233,4**	**232,4**	**236,3**	**236,9**	**236,3**	**204,0**	**214,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,9	3,8	1,7	0,3	-3,4	-13,7	5,3
Canada, toutes catégories, régions rurales	**29,0**	**23,7**	**32,7**	**30,4**	**30,4**	**28,4**	**28,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,5	-23,5	38,0	-7,0	0,0	-6,6	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**204,4**	**208,7**	**203,6**	**206,5**	**205,9**	**175,6**	**186,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	8,1	-2,4	1,4	-3,8	-14,7	6,2
Canada, log. individuels, régions urbaines	**103,9**	**104,9**	**105,2**	**102,5**	**102,2**	**94,2**	**91,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	3,6	4,0	0,3	-2,6	0,9	-7,8	-2,4
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**100,5**	**103,8**	**98,4**	**104,0**	**103,7**	**81,4**	**94,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,7	12,7	-5,2	5,7	-8,1	-21,5	16,1
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2,9**	**2,8**	**2,9**	**2,9**	**2,8**	**2,9**	**3,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,6	-17,6	3,6	0,0	-3,4	3,6	31,0
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,9**	**1,1**	**0,8**	**0,7**	**0,7**	**1,8**	**1,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	12,9	10,0	-27,3	-12,5	-22,2	157,1	-27,8
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4,7**	**4,2**	**4,9**	**4,7**	**5,4**	**4,6**	**4,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	-7,4	-26,3	16,7	-4,1	31,7	-14,8	-2,2
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**3,9**	**4,1**	**4,3**	**4,0**	**4,5**	**2,5**	**2,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,1	70,8	4,9	-7,0	18,4	-44,4	12,0
Québec, toutes catégories et régions	**58,4**	**54,8**	**60,5**	**60,6**	**60,7**	**55,4**	**54,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	-5,7	10,4	0,2	-4,1	-8,7	-1,4
Ontario, toutes catégories et régions	**85,1**	**87,8**	**85,8**	**84,4**	**81,3**	**71,7**	**75,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-0,1	11,0	-2,3	-1,6	-4,4	-11,8	5,0
Manitoba, toutes catégories et régions	**4,4**	**4,2**	**5,7**	**4,0**	**3,8**	**3,8**	**4,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	5,6	7,7	35,7	-29,8	-11,6	0,0	7,9
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**3,8**	**4,7**	**3,2**	**4,2**	**3,7**	**2,6**	**2,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	14,1	56,7	-31,9	31,3	-21,3	-29,7	0,0
Alberta, toutes catégories et régions	**36,3**	**34,3**	**34,7**	**39,6**	**38,8**	**30,8**	**34,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	0,3	-4,7	1,2	14,1	-5,1	-20,6	12,7
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**32,9**	**34,4**	**33,5**	**31,8**	**34,6**	**27,9**	**31,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	25,8	9,6	-2,6	-5,1	0,0	-19,4	11,5

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Mises en chantier par région urbaine (en DDA)*

	2004	T2:04	T3:04	T4:04	M12:04	M01:05	M02:05
Canada	204,4	208,7	203,6	206,5	205,9	175,6	186,4
Terre-Neuve	2,1	2,1	2,1	2,2	2,1	2,4	3,3
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,7	0,5	0,4	0,4	1,4	0,9
Nouvelle-Écosse	3,3	3,1	3,5	3,1	3,8	2,9	2,8
Nouveau-Brunswick	2,6	2,8	3,0	2,5	3,0	1,6	1,9
Québec	46,7	46,5	44,1	49,3	49,4	44,3	43,5
Ontario	79,9	83,8	81,4	77,2	74,1	65,3	68,9
Manitoba	2,9	2,6	3,9	2,6	2,4	2,1	2,4
Saskatchewan	3,1	4,0	2,9	3,3	2,8	2,0	2,0
Alberta	32,2	30,6	30,5	35,6	34,8	27,3	31,2
Colombie-Britannique	30,9	32,5	31,7	30,3	33,1	26,3	29,5

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2004	T2:04	T3:04	T4:04	M12:04	M01:05	M02:05
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	5,2	5,3	5,0	5,7	5,8	5,6	5,7
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,3	8,6	8,3	12,6	13,8	13,5	14,0
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	6,7	6,0	6,7	8,3	8,6	8,5	8,6
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	18,9	5,5	18,6	37,1	36,4	41,4	51,2
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	123,2	122,6	124,2	125,4	125,8	126,1	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,5	5,8	5,9	5,4	5,3	5,2	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	461,1	477,6	460,6	451,3	450,1	441,9	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	6,0	15,8	-0,5	0,6	1,8	2,4	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	226,2	226,3	225,8	233,1	235,7	238,5	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,2	12,0	7,4	8,1	9,7	10,2	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,59	4,57	4,60	4,90	4,80	4,80	4,80
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,23	6,45	6,38	6,25	6,05	6,05	6,05

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. : données non disponibles
* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)
** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

Statistiques TH LNH

titres hypothécaires lnh
(Moyenne de la période sauf indication contraire)

		2003	2004	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
TITRES HYPOTHÉCAIRES EN CIRCULATION (à la fin de période)								
TOTAL	millions $	59 757	78 612	59 757	64 880	69 167	73 903	78 612
	nbre titres	1 163	1 602	1 163	1 227	1 334	1 479	1 602
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI *)	millions $	1 165	1 669	1 165	1 245	1 428	1 633	1 669
	nbre titres	132	151	132	133	140	150	151
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)	millions $	91	18	91	72	46	33	18
	nbre titres	75	37	75	68	60	49	37
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération)	millions $	16 813	16 500	16 813	17 598	16 440	16 044	16 500
	nbre titres	287	346	287	294	309	327	346
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)	millions $	31 029	45 106	31 029	34 702	38 430	41 365	45 106
	nbre titres	268	613	268	323	404	508	613
Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs	millions $	2 253	2 233	2 253	2 265	2 267	2 226	2 233
	nbre titres	144	147	144	146	148	148	147
Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux	millions $	4 591	4 373	4 591	4 549	4 551	4 491	4 373
	nbre titres	93	85	93	91	90	88	85
Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes	millions $	2 299	2 578	2 299	2 386	2 476	2 530	2 578
	nbre titres	157	172	157	162	162	167	172
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables	millions $	1 516	6 135	1 516	2 063	3 529	5 581	6 135
	nbre titres	7	51	7	10	21	42	51
ÉMISSIONS (total de la période)								
TOTAL	millions $	32 702	37 713	8 553	8 954	9 681	9 642	9 436
	nbre titres	348	594	107	105	143	187	159
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI)	millions $	532	910	226	206	304	296	104
	nbre titres	33	49	13	9	15	19	6
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)	millions $	0	0	0	0	0	0	0
	nbre titres	0	0	0	0	0	0	0
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération)	millions $	5 922	6 705	2 291	2 480	1 267	1 255	1 703
	nbre titres	75	106	22	27	23	28	28
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)	millions $	23 471	23 722	5 100	5 447	6 186	5 532	6 558
	nbre titres	178	346	56	55	81	105	105
Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs	millions $	481	181	73	43	97	5	35
	nbre titres	25	10	4	3	4	1	2
Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux	millions $	194	244	29	23	45	132	44
	nbre titres	7	8	2	1	2	4	1
Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes	millions $	545	529	120	148	166	105	110
	nbre titres	23	31	6	7	7	9	8
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables	millions $	1 557	5 422	713	607	1 617	2 317	882
	nbre titres	7	44	4	3	11	21	9
RENDEMENT DES TITRES HYPOTHÉCAIRES VENANT À ÉCHÉANCE DANS 5 ANS, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation		4,38	4,26	4,42	3,93	4,38	4,42	4,31
Titres, prêts non remboursables par anticipation		4,26	4,09	4,30	3,78	4,22	4,25	4,12
Taux hypothécaires		6,39	6,23	6,45	5,85	6,45	6,38	6,25
Obligations du Gouvernement du Canada		4,00	3,82	4,02	3,51	3,95	3,97	3,84
ÉCART ENTRE LE RENDEMENT DES TITRES ET LES OBLIGATIONS DU GOUVERNEMENT DU CANADA, 5 ans, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation		0,38	0,44	0,40	0,42	0,43	0,45	0,47
Titres, prêts non remboursables par anticipation		0,26	0,28	0,28	0,27	0,27	0,29	0,27
Taux hypothécaires		2,39	2,42	2,43	2,34	2,50	2,42	2,41

* PPI : paiement de la pénalité d'intérêt

Sources : SCHL, Banque du Canada

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

Émissions de octobre à décembre 2004

No du bloc	Émetteur	Valeur ($)	Taux du coupon (%)	Date d'échéance	Moyenne pondérée Intérêt (%)	Moyenne pondérée Pér. d'amort. (années)
Mois d'émission : octobre 2004						
Bloc de créances de logements du marché (logements individuels), assurés aux termes de la LNH						
964-14800	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	17 076 836,78	4,00	2009-10-01	5,89	23,15
964-14818	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	20 069 683,45	3,50	2007-10-01	5,61	23,35
964-14842	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	14 995 870,78	3,63	2007-10-01	5,31	23,44
Bloc de créances de logements du marché (mixtes), assurés aux termes de la LNH						
965-02448	Equitable Trust Company (The)	3 516 140,71	3,75	2007-12-01	4,52	24,92
965-02455	Equitable Trust Company (The)	14 611 768,49	4,05	2009-10-01	4,68	25,00
965-02463	Equitable Trust Company (The)	12 850 013,52	4,80	2014-10-01	5,54	24,73
965-02471	Peoples Trust Company	9 244 377,73	3,50	2009-10-01	4,88	23,57
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 3 ans), assurés aux termes de la LNH						
970-05730	Toronto-Dominion Bank	26 992 186,96	3,50	2008-12-01	4,70	21,51
970-05748	Toronto-Dominion Bank	7 343 059,16	3,60	2008-03-01	4,46	22,31
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-05168	Cdn.Imperial Bank of Commerce	8 386 945,46	3,36	2006-09-01	4,85	20,45
975-05176	Cdn.Imperial Bank of Commerce	10 680 331,23	3,40	2006-10-01	5,04	20,34
975-05184	Cdn.Imperial Bank of Commerce	6 826 636,46	3,38	2006-09-01	5,04	10,14
975-05192	Cdn.Imperial Bank of Commerce	7 733 529,44	3,43	2006-10-01	5,68	21,71
975-05200	Cdn.Imperial Bank of Commerce	7 269 780,98	3,48	2007-01-01	5,33	20,38
975-05218	Cdn.Imperial Bank of Commerce	8 532 634,18	3,48	2007-01-01	5,21	21,43
975-05226	Cdn.Imperial Bank of Commerce	24 922 411,78	3,73	2007-10-01	5,30	22,64
975-05234	Cdn.Imperial Bank of Commerce	15 163 712,02	3,87	2008-05-01	5,67	21,41
975-05242	Cdn.Imperial Bank of Commerce	6 865 355,35	3,81	2008-05-01	5,70	10,61
975-05259	Cdn.Imperial Bank of Commerce	9 160 892,63	3,84	2008-05-01	5,80	20,68
975-05267	Cdn.Imperial Bank of Commerce	39 227 846,79	3,80	2008-10-01	5,30	20,31
975-05275	Cdn.Imperial Bank of Commerce	49 806 098,48	3,80	2008-10-01	5,26	11,06
975-05283	Cdn.Imperial Bank of Commerce	37 542 638,79	3,95	2008-10-01	5,24	22,03
975-05291	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 510 041,19	3,80	2009-03-01	5,10	22,54
975-05309	Cdn.Imperial Bank of Commerce	10 175 673,53	3,80	2009-03-01	4,74	22,03
975-05317	Cdn.Imperial Bank of Commerce	29 971 402,34	3,25	2007-09-01	4,52	22,61
975-05325	Cdn.Imperial Bank of Commerce	29 795 950,79	3,86	2008-01-01	5,48	20,60
975-05333	Toronto-Dominion Bank	9 163 966,91	3,50	2007-05-01	4,29	22,62
975-05341	Toronto-Dominion Bank	7 591 238,03	3,75	2007-05-01	5,49	10,40
975-05358	Toronto-Dominion Bank	19 438 346,10	3,50	2006-09-01	4,54	9,51
975-05366	Toronto-Dominion Bank	8 320 175,86	3,50	2006-06-01	4,83	20,73
975-05374	Toronto-Dominion Bank	21 216 445,13	3,50	2006-06-01	4,62	9,89
975-05382	Toronto-Dominion Bank	19 563 130,08	4,00	2008-12-01	5,03	10,32
975-05390	Toronto-Dominion Bank	27 496 775,70	3,50	2007-09-01	4,61	23,57
975-05408	Toronto-Dominion Bank	22 449 660,95	4,00	2008-12-01	5,00	20,02
975-05416	Toronto-Dominion Bank	23 906 260,16	3,50	2006-09-01	4,50	21,04
975-05424	Toronto-Dominion Bank	34 590 950,66	3,50	2007-09-01	4,58	23,41
975-05432	Home Trust Company	42 770 958,57	4,00	2009-10-01	6,34	23,93
975-05440	Home Trust Company	25 141 053,53	3,50	2007-10-01	6,45	23,93
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables (PHTV), assurés aux termes de la LNH						
985-00440	Cdn.Imperial Bank of Commerce	10 035 032,82	2,39	2009-03-01	3,63	11,52
Mois d'émission : novembre 2004						
Bloc de créances de logements du marché (logements individuels), assurés aux termes de la LNH						
964-14859	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	14 989 474,48	3,95	2009-11-01	5,71	23,05
964-14867	Vancouver City Savings CU	25 993 927,24	3,80	2009-09-01	4,77	22,89
964-14875	Vancouver City Savings CU	10 792 208,65	3,80	2009-09-01	4,80	23,49
Bloc de créances de logements du marché (mixtes), assurés aux termes de la LNH						
965-02489	Equitable Trust Company (The)	13 183 625,28	4,15	2009-11-01	4,84	22,20
Bloc de créances de logements du marché (logements collectifs), assurés aux termes de la LNH						
966-02420	Peoples Trust Company	24 376 245,00	5,25	2024-11-01	6,21	22,46

*PPI : paiement de la pénalité d'intérêt

Source: SCHL

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

Émissions de octobre à décembre 2004

No du bloc	Émetteur	Valeur ($)	Taux du coupon (%)	Date d'échéance	Moyenne pondérée Intérêt (%)	Moyenne pondérée Pér. d'amort. (années)
Mois d'émission : novembre 2004						
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 3 ans), assurés aux termes de la LNH						
970-05706	National Bank of Canada	32 060 246,62	3,55	2008-09-01	4,86	20,48
970-05755	Bank of Nova Scotia	6 317 158,04	4,30	2008-12-01	5,73	18,17
970-05763	Bank of Nova Scotia	4 914 893,28	4,30	2009-03-01	5,77	17,79
970-05771	Bank of Nova Scotia	158 604 113,53	4,25	2009-09-01	5,06	21,48
970-05789	National Bank of Canada	20 691 971,38	3,40	2007-09-01	4,90	21,47
970-05805	Cdn.Imperial Bank of Commerce	21 012 243,66	2,96	2005-06-01	7,84	19,51
970-05813	Cdn.Imperial Bank of Commerce	6 462 794,90	2,76	2005-06-01	7,87	10,71
970-05821	Cdn.Imperial Bank of Commerce	25 187 906,88	2,97	2005-08-01	7,82	19,22
970-05839	Cdn.Imperial Bank of Commerce	32 461 228,17	3,01	2005-10-01	7,68	19,72
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-05457	Royal Bank of Canada	57 425 787,01	2,99	2006-06-01	3,77	22,06
975-05465	Royal Bank of Canada	73 422 557,26	3,30	2006-12-01	4,36	21,31
975-05473	National Bank of Canada	34 027 035,88	3,50	2008-03-01	5,58	20,37
975-05481	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 314 428,28	2,50	2005-07-01	3,28	22,45
975-05499	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 056 904,79	2,50	2005-07-01	3,75	22,81
975-05507	Cdn.Imperial Bank of Commerce	6 490 786,43	2,96	2005-07-01	3,90	10,31
975-05515	Cdn.Imperial Bank of Commerce	4 547 110,73	3,68	2007-11-01	5,20	22,87
975-05523	Cdn.Imperial Bank of Commerce	3 318 531,87	3,49	2007-02-01	5,35	21,52
975-05531	Cdn.Imperial Bank of Commerce	25 091 809,33	3,00	2005-09-01	4,12	22,57
975-05549	Cdn.Imperial Bank of Commerce	32 914 164,31	3,00	2005-11-01	4,19	22,84
975-05556	Cdn.Imperial Bank of Commerce	7 936 953,84	3,40	2006-11-01	4,84	22,30
975-05564	Cdn.Imperial Bank of Commerce	3 786 935,32	3,56	2007-07-01	5,84	22,02
975-05572	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 044 900,18	3,57	2007-07-01	5,19	10,93
975-05580	Cdn.Imperial Bank of Commerce	4 449 603,32	3,68	2008-01-01	5,28	20,72
975-05598	Cdn.Imperial Bank of Commerce	3 144 325,65	3,55	2007-07-01	5,64	9,11
975-05606	Cdn.Imperial Bank of Commerce	25 693 905,74	3,69	2007-11-01	5,28	23,32
975-05614	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 561 571,96	3,82	2008-06-01	5,21	21,85
975-05622	Cdn.Imperial Bank of Commerce	4 183 761,75	3,65	2007-11-01	5,55	11,87
975-05630	Cdn.Imperial Bank of Commerce	6 446 388,01	3,77	2008-06-01	6,40	10,60
975-05648	Cdn.Imperial Bank of Commerce	8 934 250,53	3,91	2008-11-01	6,35	19,48
975-05655	Cdn.Imperial Bank of Commerce	19 799 014,40	3,80	2008-11-01	4,98	20,50
975-05663	Cdn.Imperial Bank of Commerce	8 192 192,50	3,87	2008-11-01	6,21	11,47
975-05671	Cdn.Imperial Bank of Commerce	9 582 145,90	3,91	2008-11-01	5,22	22,06
975-05689	Cdn.Imperial Bank of Commerce	7 990 518,38	3,89	2008-11-01	5,22	21,56
975-05697	Canada Trustco Mortgage Co.	4 321 583,28	3,65	2007-03-01	5,42	17,56
975-05705	Canada Trustco Mortgage Co.	4 721 128,04	3,60	2007-03-01	5,32	10,45
975-05713	Canada Trustco Mortgage Co.	7 707 337,48	3,50	2006-09-01	4,88	17,74
975-05721	Canada Trustco Mortgage Co.	14 864 838,69	3,50	2006-09-01	4,60	9,33
975-05739	Cdn.Imperial Bank of Commerce	16 518 905,45	3,74	2007-11-01	4,90	22,42
975-05747	Cdn.Imperial Bank of Commerce	98 743 216,21	3,84	2008-05-01	5,40	21,15
975-05754	Cdn.Imperial Bank of Commerce	11 149 565,64	3,72	2007-11-01	4,84	22,45
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables (PHTV), assurés aux termes de la LNH						
985-00457	Cdn.Imperial Bank of Commerce	3 109 313,22	2,72	2009-03-01	3,83	19,43
985-00465	Cdn.Imperial Bank of Commerce	4 751 762,93	2,72	2009-02-01	4,00	20,32
985-00473	Cdn.Imperial Bank of Commerce	4 096 829,30	2,72	2009-02-01	4,00	12,22
Blocs de créances de logements sociaux						
990-08799	Toronto-Dominion Bank	44 103 577,02	4,50	2014-11-01	5,04	23,27
Mois d'émission : decembre 2004						
Bloc de créances de logements du marché (mixtes), assurés aux termes de la LNH						
965-02497	Peoples Trust Company	14 866 466,43	4,25	2014-12-01	5,58	18,72
965-02505	Equitable Trust Company (The)	14 503 015,80	4,50	2014-12-01	5,42	24,81
965-02513	Equitable Trust Company (The)	27 633 756,96	3,70	2009-12-01	4,68	21,38
Bloc de créances de logements du marché (logements collectifs), assurés aux termes de la LNH						
966-02438	Peoples Trust Company	10 872 821,40	3,80	2009-12-01	4,58	18,09

*PPI : paiement de la pénalité d'intérêt

Source: SCHL

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

Émissions de octobre à décembre 2004

No du bloc	Émetteur	Valeur ($)	Taux du coupon (%)	Date d'échéance	Moyenne pondérée Intérêt (%)	Moyenne pondérée Pér. d'amort. (années)
Mois d'émission : decembre 2004						
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 3 ans), assurés aux termes de la LNH						
970-05797	National Bank of Canada	9 026 308,63	3,00	2008-03-01	5,80	19,43
970-05847	National Bank of Canada	10 304 853,97	3,00	2008-03-01	5,75	10,04
970-05854	National Bank of Canada	65 606 355,85	3,00	2008-11-01	4,89	19,94
970-05862	National Bank of Canada	163 980 951,04	3,00	2009-11-01	4,95	21,32
970-05870	National Bank of Canada	72 008 897,31	3,50	2009-11-01	5,98	21,06
970-05888	La Capitale Civil Service Ins	33 117 603,54	3,80	2009-12-01	5,20	23,44
970-05896	Bank of Nova Scotia	141 461 545,59	3,85	2009-11-01	4,60	21,91
970-05904	Bank of Nova Scotia	251 506 538,26	3,85	2009-11-01	5,11	21,94
970-05912	Bank of Nova Scotia	169 676 173,35	5,25	2009-11-01	6,26	22,03
970-05920	Bank of Nova Scotia	187 736 869,43	4,25	2009-11-01	5,10	21,79
970-05938	Bank of Nova Scotia	73 453 132,97	5,25	2009-11-01	6,21	21,21
970-05946	Bank of Nova Scotia	126 690 092,07	3,85	2009-11-01	4,62	21,86
970-05953	Toronto-Dominion Bank	9 607 193,15	3,45	2006-06-01	4,66	23,12
970-05961	Toronto-Dominion Bank	7 503 899,06	3,55	2007-03-01	4,48	23,85
970-05979	Toronto-Dominion Bank	5 932 761,65	3,50	2007-09-01	4,51	23,14
970-05987	HSBC Bank Canada	6 335 366,08	4,25	2009-11-01	4,78	23,25
970-05995	HSBC Bank Canada	27 080 698,16	3,80	2009-12-01	5,06	22,07
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-05762	Laurentian Bank of Canada	61 651 248,81	3,90	2009-12-01	5,46	22,40
975-05770	Royal Bank of Canada	153 469 783,74	3,65	2009-11-01	5,42	22,65
975-05788	Royal Bank of Canada	426 142 149,22	3,65	2009-09-01	5,29	22,21
975-05796	Royal Bank of Canada	191 780 508,95	3,65	2009-11-01	5,07	22,66
975-05804	Royal Bank of Canada	708 144 872,29	3,65	2009-09-01	4,95	22,22
975-05812	Royal Bank of Canada	138 738 920,03	3,20	2007-09-01	4,91	21,88
975-05820	Royal Bank of Canada	98 027 264,67	3,45	2008-09-01	4,60	22,68
975-05838	National Bank of Canada	86 649 864,21	3,00	2009-11-01	4,88	21,82
975-05846	Cdn.Imperial Bank of Commerce	25 474 373,20	3,92	2009-12-01	5,91	22,53
975-05853	Cdn.Imperial Bank of Commerce	41 635 663,58	3,85	2009-12-01	5,00	23,19
975-05861	Cdn.Imperial Bank of Commerce	19 425 480,97	3,87	2009-12-01	6,07	12,11
975-05879	Cdn.Imperial Bank of Commerce	16 997 239,71	3,87	2009-12-01	5,21	12,09
975-05887	Cdn.Imperial Bank of Commerce	243 010 077,27	3,92	2009-12-01	5,96	22,90
975-05895	Cdn.Imperial Bank of Commerce	312 714 049,14	3,85	2009-12-01	5,03	23,34
975-05903	Cdn.Imperial Bank of Commerce	175 622 637,99	2,94	2008-12-01	4,57	21,49
975-05911	Cdn.Imperial Bank of Commerce	3 173 349,82	3,88	2009-12-01	5,41	12,56
975-05929	Toronto-Dominion Bank	106 893 462,47	4,00	2009-11-01	5,38	24,62
975-05937	Toronto-Dominion Bank	30 785 982,56	3,50	2009-05-01	4,68	23,11
975-05945	Toronto-Dominion Bank	307 121 139,34	3,75	2009-11-01	5,07	23,99
975-05952	Canada Trustco Mortgage Co.	48 876 927,17	3,90	2009-11-01	5,42	11,46
975-05960	Toronto-Dominion Bank	5 018 717,10	3,40	2006-06-01	4,71	21,93
975-05978	Toronto-Dominion Bank	15 307 190,88	3,55	2007-09-01	4,58	23,86
975-05986	Canada Trustco Mortgage Co.	17 261 397,26	3,50	2006-06-01	4,71	10,05
975-05994	Canada Trustco Mortgage Co.	10 087 518,25	3,40	2006-06-01	4,85	17,84
975-06000	Canada Trustco Mortgage Co.	11 990 015,80	3,50	2006-11-01	4,62	10,10
975-06018	Canada Trustco Mortgage Co.	8 104 396,60	3,50	2006-11-01	4,76	17,76
975-06026	Canada Trustco Mortgage Co.	5 407 193,36	3,50	2007-03-01	5,70	18,93
975-06034	Canada Trustco Mortgage Co.	25 951 281,81	3,75	2008-03-01	5,42	10,55
975-06042	TD Securities Inc.	12 671 733,34	4,05	2009-12-01	5,05	23,42
975-06059	TD Securities Inc.	10 680 821,90	4,05	2009-12-01	5,03	23,48
975-06067	Maple Bank GmbH	46 535 250,27	3,50	2009-12-01	5,11	21,47
975-06075	Maple Bank GmbH	160 199 180,97	3,50	2009-12-01	5,10	22,41

*PPI : paiement de la pénalité d'intérêt

Source: SCHL

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

Émissions de octobre à decembre 2004

No du bloc	Émetteur	Valeur ($)	Taux du coupon (%)	Date d'échéance	Moyenne pondérée Intérêt (%)	Moyenne pondérée Pér. d'amort. (années)
Mois d'émission : decembre 2004						
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-06083	Cdn.Imperial Bank of Commerce	227 041 864,11	3,77	2009-12-01	5,29	22,24
975-06091	Cdn.Imperial Bank of Commerce	15 406 105,85	3,72	2009-12-01	4,84	12,20
975-06109	Cdn.Imperial Bank of Commerce	240 156 224,48	3,26	2009-12-01	4,74	22,16
975-06117	Cdn.Imperial Bank of Commerce	70 611 665,94	3,77	2009-12-01	5,25	22,56
975-06125	Cdn.Imperial Bank of Commerce	16 238 599,37	3,71	2009-12-01	5,25	11,84
975-06133	Cdn.Imperial Bank of Commerce	72 443 079,26	3,26	2009-12-01	4,73	22,58
975-06141	Bank of Montreal	467 857 670,15	3,70	2009-09-01	4,99	21,89
975-06158	Bank of Montreal	273 953 891,39	3,70	2009-09-01	4,99	22,56
975-06166	HSBC Bank Canada	23 390 908,56	4,40	2009-12-01	4,95	22,64
975-06174	HSBC Bank Canada	39 618 650,67	3,80	2009-12-01	5,01	22,38
975-06182	HSBC Bank Canada	7 006 940,75	3,80	2009-11-01	4,78	22,76
975-06190	Toronto-Dominion Bank	128 516 801,45	3,80	2009-07-01	4,88	22,69
975-06208	Toronto-Dominion Bank	354 338 708,79	3,75	2009-07-01	4,86	22,25
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables (PHTV), assurés aux termes de la LNH						
985-00481	Cdn.Imperial Bank of Commerce	646 286 300,59	2,78	2009-12-01	3,27	20,75
985-00499	Cdn.Imperial Bank of Commerce	112 320 965,66	2,78	2009-12-01	3,26	11,72
985-00507	Cdn.Imperial Bank of Commerce	60 281 509,67	2,78	2009-12-01	3,26	21,18
985-00515	Cdn.Imperial Bank of Commerce	10 619 461,40	2,78	2009-12-01	3,24	12,18
985-00523	Toronto-Dominion Bank	30 378 252,06	2,59	2008-03-01	3,58	10,53

*PPI : paiement de la pénalité d'intérêt

Source: SCHL

Description des blocs de TH LNH

964 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires-occupants, tout paiement de pénalité d'intérêt (PPI) dû à un remboursement hâtif est envoyé à l'investisseur.

967 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires-occupants, tout paiement de pénalité d'intérêt (PPI) dû à un remboursement hâtif est retenu par l'émetteur.

970 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires-occupants. L'investisseur reçoit une compensation lorsque les remboursements hâtifs dépassent les provisions originales relatives aux remboursements.

975 - Comprend exclusivement des hypothèques de propriétaires-occupants. L'investisseur reçoit une compensation lorsque les remboursements hâtifs dépassent les

966 - Composé uniquement d'hypothèques de logements collectifs locatifs, aucun remboursement hâtif n'est permis.

990 - Comprend seulement des hypothèques relatives à des logements sociaux, sans possibilité de remboursement hâtif.

965 - Blocs mixtes qui comprennent des hypothèques remboursables par anticipation ou non.

985 - Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants, et assortis de paiements mensuels égaux, ainsi que d'un taux d'intérêt variable.

ACTUALITÉS HABITATION

Canada

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

AVRIL 2005

Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

Légère hausse des mises en chantier en mars

Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada s'est accru de 0,1 % en mars par rapport à février, passant de 218 100 à 218 400.

L'important volume de mises en chantier enregistré en mars indique que la demande de logements neufs demeure forte, grâce aux faibles taux hypothécaires et aux niveaux élevés d'emplois. Le nombre de mises en chantier a été plus bas qu'en mars 2004, ce qui donne à penser que l'activité sur le marché de l'habitation est en train de ralentir après avoir culminé en 2004.

Baisse des mises en chantier de maisons individuelles en milieu urbain annulée par la hausse observée du côté des collectifs

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada s'est établi à 189 700 en mars, ce qui représente une hausse de 0,2 %. L'augmentation observée du côté des ensembles résidentiels a été atténuée par le recul qu'a accusé la construction de maisons individuelles. Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en régions

Suite à la page 2

Sommaire

Aperçu du marché canadien..... 1

Qui a l'intention d'acheter une habitation?..... 4

Tableaux :

Données sur les mises en chantier d'habitations... 7

Mises en chantier d'habitations au Canada
Toutes les régions*

Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

Les données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations publiées dans *Actualités habitation, Canada* sont des chiffres définitifs et peuvent être différents des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Canada

urbaines a progressé de 1,8 % dans le segment des logements collectifs mais a diminué de 1,5 % dans celui des maisons individuelles, se chiffrant respectivement à 96 600 et 93 100.

Mises en chantier en milieu urbain : hausse en C.-B. et dans les Prairies, baisse dans les autres régions

En mars, c'est dans l'Ouest du pays que la construction résidentielle a été le plus intense. Par rapport à février, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a grimpé de 11,3 % en Colombie-Britannique et de 9,7 % dans les provinces des Prairies. L'activité a régressé de 10,6 % dans la région de l'Atlantique, de 9,6 % au Québec et de 2,2 % en Ontario.

On évalue à 28 700 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de mars.

Cumul annuel des mises en chantier en milieu urbain (chiffres réels) : inférieur à celui de la même période l'an dernier

En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations dans les centres urbains présente une baisse de 6,0 % par rapport à celui des trois premiers mois de 2004. Il s'est replié de 9,4 % dans le segment des maisons individuelles et de 2,8 % dans celui des logements collectifs.

Marché de la revente

Les ventes S.I.A.® restent élevées

Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® (Service inter-agences) est monté de 36 928, en janvier, à 38 215, en février, ce qui représente une hausse de 3,5 %.

Le nombre réel de ventes S.I.A.® a diminué de 0,6 % en janvier et février par rapport aux mêmes mois en 2004; il s'est établi à 58 000.

Grâce à la forte demande suscitée par les bas taux d'intérêt et la vigueur du marché de l'emploi, les ventes de logements existants ont atteint un niveau record en 2004, pour la quatrième année consécutive.

Nouvelles inscriptions S.I.A.® en hausse

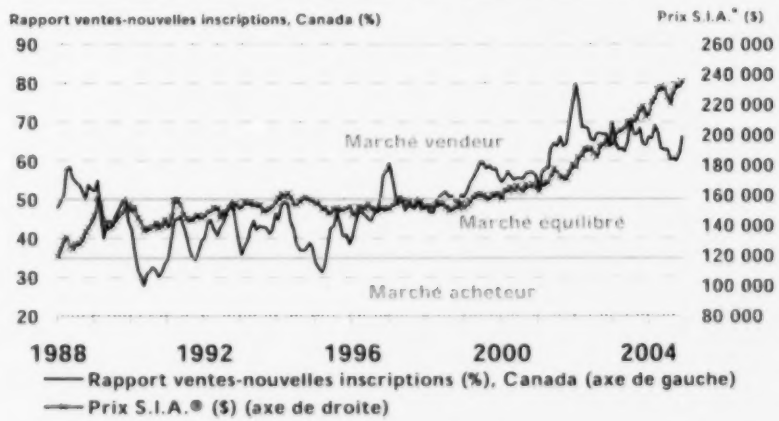
Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® s'est accru de 3,1 % entre janvier et février, passant de 60 095 à 61 975.

Le nombre réel de nouvelles inscriptions enregistrées durant les deux premiers mois de l'année a progressé de 6,2 % en glissement annuel. En 2004, le nombre de nouvelles inscriptions a grimpé de 9,8 % et s'est établi à 727 225, un niveau qui n'avait pas été égalé depuis 1992.

Les conditions de marché vendeur au Canada continuent de favoriser une croissance du prix S.I.A.® moyen supérieure à l'inflation

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation approximative de la demande.

Les conditions de marché vendeur continuent de favoriser la croissance des prix des habitations



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Suite à la page 3

Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé *marché acheteur*. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un *marché vendeur*. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est *équilibré*.

En février 2005, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 62 %, signe que le marché penchait nettement du côté des vendeurs. Au Canada, le prix S.I.A.® moyen des logements existants a augmenté à un taux annualisé de 8,4 % en février par comparaison à janvier.

Conjoncture économique

L'emploi est demeuré stable en mars. L'accroissement de l'emploi à temps partiel (+34 000) a été atténué par la baisse de l'emploi à temps plein. Le taux de chômage a fléchi de 0,1 point de pourcentage et s'est chiffré à 6,9 % en mars.

Au premier trimestre de 2005, l'emploi s'est accru de 0,2 % (+25 000). La plus forte création d'emplois a été observée dans les secteurs suivants : commerce de détail; commerce de gros; services d'enseignement; finance, assurances, immobilier et location.

En mars, le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières est resté près de son niveau record. Autrement dit, une proportion presque sans précédent de Canadiens sont occupés, ce qui aide à stimuler la confiance des consommateurs et contribue à la vive demande de logements.

Le 12 avril, la Banque du Canada a maintenu à 2,5 % le taux cible du financement à un jour, tout comme elle l'avait fait le 1er mars et le 25 janvier.

Comme l'inflation mesurée par l'indice de référence reste en deçà de la cible de 2 %, la Banque du Canada continue de se préoccuper de la vitalité du dollar canadien et de son effet modérateur sur la demande d'exportations canadiennes. La croissance devrait surtout être attribuable à la fermeté de la demande intérieure. Les taux hypothécaires sont demeurés bas et ont aidé à conserver les coûts de financement d'une habitation à un niveau peu élevé.

Les prix des habitations neuves, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), ont monté de 5,1 % en février 2005 par rapport à février 2004. Il s'agit de la hausse la plus faible enregistrée depuis mars 2004. La vigueur du marché de l'habitation, les coûts accrus des matériaux et de la main-d'oeuvre, ainsi qu'une certaine progression de la valeur des terrains ont contribué à l'augmentation des prix des logements.

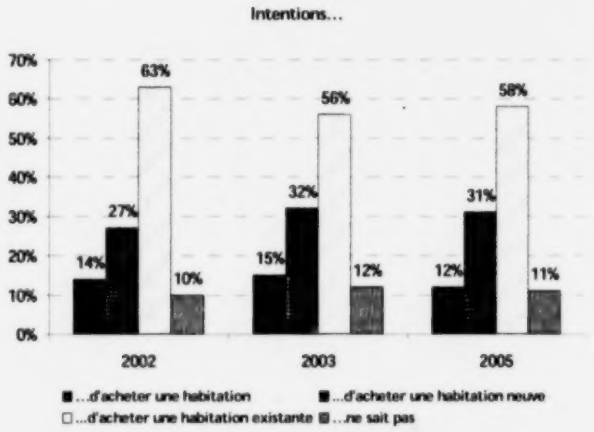
En mars, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont avancé de 2,3 % par rapport au même mois en 2004. Cet accroissement est principalement attribuable à l'élévation du prix de l'essence, du coût de remplacement des habitations par le propriétaire, du prix des repas au restaurant, des impôts fonciers et du mazout. Elle a toutefois été contenue par la baisse du prix du matériel informatique, des légumes frais et de l'hébergement des voyageurs. ■

Qui a l'intention d'acheter une habitation?

L'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs qu'a réalisée la SCHL en 2004 a permis de recueillir une foule de renseignements sur les intentions des consommateurs à l'égard de l'achat d'une habitation et sur le type de logement que recherchent les acheteurs potentiels.

Survol des résultats de l'Enquête

- L'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs, menée par la SCHL, permet d'obtenir une mine d'informations sur les ménages ayant l'intention d'acheter une habitation dans les douze mois suivants. Les intentions d'achat ont été examinées dans six grands centres urbains du Canada : Vancouver, Calgary, Toronto, Ottawa, Montréal et Halifax.
- Dans le cadre de l'enquête effectuée en 2004, 12 % des ménages interrogés dans ces six grandes villes du pays ont exprimé l'intention d'acheter une habitation dans l'année à venir. Les intentions d'achat les plus marquées ont été observées à Vancouver et à Calgary, où 15 % des ménages ont dit qu'ils prévoyaient acheter une habitation en 2005[1]. Les pourcentages sont élevés également à Toronto (13 %) et à Ottawa (12 %), mais ils le sont un peu moins à Halifax (11 %) et à Montréal (9 %). Ils sont aussi légèrement inférieurs à ceux de 14 et 15 % relevés lors des deux dernières enquêtes, qui portaient sur les années 2002 et 2003[2].
- Près de un tiers des ménages qui entendent acheter une habitation cette année prévoient s'en offrir une neuve (31 %). La proportion est presque identique à celle observée pour l'année 2003, soit 32 %.
- Plus de la moitié des acheteurs potentiels (58 %) pensent acquérir un logement existant, soit un peu plus que pour l'année 2003 (56 %).



Source : SCHL (Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs).

Portrait des acheteurs potentiels

- La majorité des acheteurs potentiels (51 %) ont entre 35 et 54 ans. La proportion s'est accrue par rapport à 2003, car elle s'élevait alors à 37 %. Quant aux acheteurs potentiels âgés de moins de 35 ans, leur pourcentage est passé de presque la moitié à un tiers.
- Les ménages locataires continuent de représenter une part importante du marché. En effet, 60 % des acheteurs potentiels sont actuellement locataires, tandis que les autres (40 %) sont déjà propriétaires.
- La moitié des acheteurs éventuels sont des ménages de petite taille, c'est-à-dire des ménages d'une personne (19 %) ou de deux personnes (31 %).

Suite à la page 5

[1] L'enquête porte sur les ménages ayant l'intention d'acheter une habitation entre le quatrième trimestre de 2004 et celui de 2005.
[2] L'enquête n'a pas été réalisée pour l'année 2004.

Qui a l'intention d'acheter une habitation? (suite)

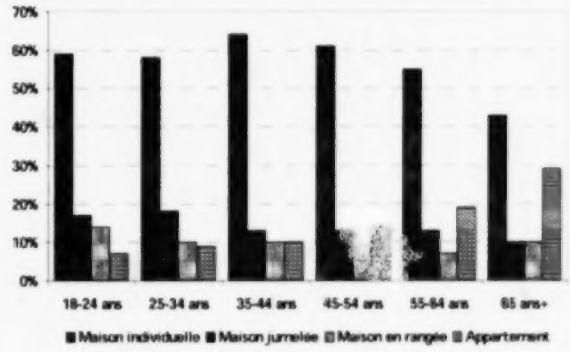
- Parmi les ménages ayant l'intention d'acheter une habitation, 40 % n'ont aucun enfant de moins de 18 ans.
- Un peu plus de la moitié des ménages qui pensent acheter un logement ont un revenu total se situant entre 40 000 et 100 000 $, alors que 15 % gagnent plus de 100 000 $.

Revenu total du ménage	
Moins de 40 000 $	13%
De 40 000 $ à 59 999 $	18%
De 60 000 $ à 79 999 $	15%
De 80 000 $ à 99 999 $	18%
De 100 000 $ à 119 999 $	7%
120 000 $ ou plus	8%

Source : SCHL (Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs).

- Près de deux tiers des acheteurs éventuels (66 %) envisagent de s'offrir une habitation plus grande que celle qu'ils occupent.
- La plupart des acheteurs contracteront un prêt à rapport prêt-valeur élevé. Plus de la moitié des acheteurs potentiels (52 %) prévoient faire une mise de fonds d'un montant inférieur à 25 % de la valeur de leur nouveau logement.
- Pour 48 % des acheteurs potentiels, la principale source utilisée pour constituer la mise de fonds sera les économies, alors que 28 % pensent se servir essentiellement des gains d'avoir propre tirés de la vente de leur logement. Dans 8 % des cas, les acheteurs potentiels utiliseront des fonds REER admissibles au Régime d'accession à la propriété, alors que 4 % contracteront un prêt d'une banque ou d'une coopérative de crédit.
- Dans tous les groupes d'âges, la majorité des acheteurs éventuels préfèrent les maisons individuelles. En effet, 59 % de tous les répondants penchent pour un logement individuel, alors que seulement 15 % prétendent aimer mieux un jumelé. Par ailleurs, lorsqu'on examine les données par groupe d'âges, on constate que la préférence pour les appartements croît progressivement avec l'âge.

Dans tous les groupes d'âges, la maison individuelle est le type d'habitation le plus prisé



Source : SCHL (Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs).

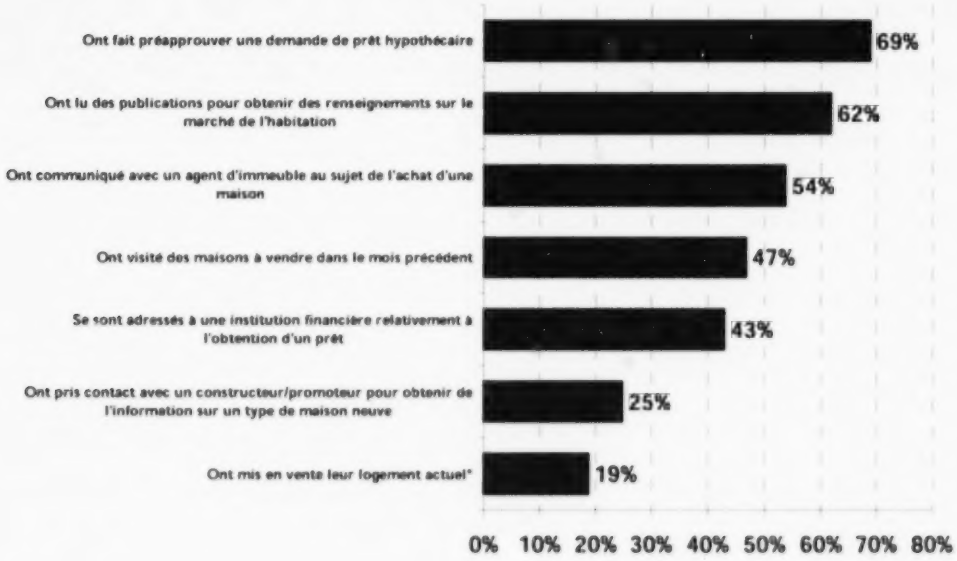
- À l'échelle nationale, 32 % des acheteurs potentiels recherchent une habitation dont le prix se situe entre 200 000 et 300 000 $. Dans le groupe des 55 à 64 ans, une proportion plus élevée (37 %) entend en acheter une de plus de 300 000 $, alors que le pourcentage est de 32 % toutes catégories d'âges confondues. Seulement 30 % des acheteurs potentiels âgés de 65 ans ou plus et 27 % de ceux ayant entre 25 et 34 ans ont l'intention d'acquérir une habitation dont le prix dépasse 300 000 $.

Suite à la page 6

Qui a l'intention d'acheter une habitation? (suite)

- Dans le cadre de l'Enquête, on a demandé aux participants quelles démarches ils avaient déjà entreprises en vue d'acheter un logement. La plus répandue, parmi les acheteurs potentiels, était d'avoir fait approuver préalablement une demande de prêt (69 %). En outre, 62 % avaient lu des publications portant sur l'habitation. Enfin, seulement 19 % des acheteurs éventuels qui étaient propriétaires au moment de l'Enquête avaient déjà mis leur logement en vente. ■

Quelles démarches ont-ils entreprises?



* En pourcentage du nombre de propriétaires seulement.

Source : SCHL (Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs).

Collaborateurs : Julie Taylor Bob Dugan

Questions :
Julie Taylor, 1-613-748-2239
ou jtaylor@cmhc-schl.gc.ca
Abonnements : 1-613-748-2006 ou

http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.
Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

N° du produit : 63830-2005-04

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2004	T3:04	T4:04	T1:05	M1:05	M2:05	M3:05
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**233,4**	**236,3**	**236,9**	**213,3**	**203,7**	**218,1**	**218,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,9	1,7	0,3	-10,0	-13,8	7,1	0,1
Canada, toutes catégories, régions rurales	**29,0**	**32,7**	**30,4**	**28,7**	**28,7**	**28,7**	**28,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,5	38,0	-7,0	-5,6	-5,6	0,0	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**204,4**	**203,6**	**206,5**	**184,6**	**175,0**	**189,4**	**189,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	-2,4	1,4	-10,6	-15,0	8,2	0,2
Canada, log. individuels, régions urbaines	**103,9**	**105,2**	**102,5**	**93,4**	**92,8**	**94,5**	**93,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	3,6	0,3	-2,6	-8,9	-9,2	1,8	-1,5
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**100,5**	**98,4**	**104,0**	**91,2**	**82,2**	**94,9**	**96,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,7	-5,2	5,7	-12,3	-20,7	15,5	1,8
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2,9**	**2,9**	**2,9**	**3,1**	**2,8**	**3,9**	**2,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,6	3,6	0,0	6,9	0,0	39,3	-30,8
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,9**	**0,8**	**0,7**	**1,5**	**1,8**	**1,3**	**1,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	12,9	-27,3	-12,5	114,3	157,1	-27,8	0,0
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4,7**	**4,9**	**4,7**	**4,0**	**4,2**	**4,2**	**3,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	-7,4	16,7	-4,1	-14,9	-22,2	0,0	-14,3
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**3,9**	**4,3**	**4,0**	**3,2**	**2,7**	**3,0**	**3,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,1	4,9	-7,0	-20,0	-40,0	11,1	30,0
Québec, toutes catégories et régions	**58,4**	**60,5**	**60,6**	**55,1**	**57,0**	**56,2**	**52,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	10,4	0,2	-9,1	-6,1	-1,4	-7,3
Ontario, toutes catégories et régions	**85,1**	**85,8**	**84,4**	**71,3**	**67,7**	**73,9**	**72,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-0,1	-2,3	-1,6	-15,5	-16,7	9,2	-2,2
Manitoba, toutes catégories et régions	**4,4**	**5,7**	**4,0**	**4,3**	**3,8**	**4,0**	**5,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	5,6	35,7	-29,8	7,5	0,0	5,3	30,0
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**3,8**	**3,2**	**4,2**	**2,5**	**2,8**	**2,5**	**2,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	14,1	-31,9	31,3	-40,5	-24,3	-10,7	-12,0
Alberta, toutes catégories et régions	**36,3**	**34,7**	**39,6**	**36,7**	**32,6**	**37,4**	**40,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	0,3	1,2	14,1	-7,3	-16,0	14,7	7,2
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**32,9**	**33,5**	**31,8**	**31,6**	**28,3**	**31,7**	**35,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	25,8	-2,6	-5,1	-0,6	-18,2	12,0	10,4

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Mises en chantier par région urbaine (en DDA)*

	2004	T3:04	T4:04	T1:05	M1:05	M2:05	M3:05
Canada	204,4	203,6	206,5	184,6	175,0	189,4	189,7
Terre-Neuve	2,1	2,1	2,2	2,5	2,2	3,3	2,1
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,5	0,4	1,1	1,4	0,9	0,9
Nouvelle-Écosse	3,3	3,5	3,1	2,5	2,7	2,7	2,1
Nouveau-Brunswick	2,6	3,0	2,5	1,8	1,3	1,6	2,5
Québec	46,7	44,1	49,3	41,6	43,5	42,7	38,6
Ontario	79,9	81,4	77,2	69,4	65,8	72,0	70,4
Manitoba	2,9	3,9	2,6	2,7	2,2	2,4	3,6
Saskatchewan	3,1	2,9	3,3	2,0	2,3	2,0	1,7
Alberta	32,2	30,5	35,6	32,0	27,9	32,7	35,4
Colombie-Britannique	30,9	31,7	30,3	29,0	25,7	29,1	32,4

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2004	T3:04	T4:04	T1:05	M1:05	M2:05	M3:05
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	5,2	5,0	5,7	5,7	5,6	5,7	5,7
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,3	8,3	12,6	12,5	13,5	14,0	10,0
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	6,7	6,7	8,3	8,8	8,5	8,6	9,3
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	18,9	18,6	37,1	49,6	41,4	51,2	56,4
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	123,2	124,2	125,4	n.d.	126,1	126,5	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,5	5,9	5,4	n.d.	5,2	5,1	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	461,1	460,6	451,3	n.d.	443,1	458,6	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	6,0	-0,5	0,6	n.d.	2,7	4,3	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	226,2	225,8	233,1	n.d.	238,2	239,9	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,2	7,4	8,1	n.d.	10,0	8,5	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,59	4,60	4,90	4,88	4,80	4,80	5,05
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,23	6,38	6,25	6,12	6,05	6,05	6,25

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. : données non disponibles
* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)
** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

ACTUALITÉS HABITATION

Canada

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

MAI 2005

Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

Niveau élevé de mises en chantier d'habitations en avril

Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada a augmenté de 5,5 % en avril par rapport à mars, passant de 218 400 à 230 400.

L'important volume de mises en chantier enregistré en avril tient à l'activité intense observée dans la plupart des régions, aussi bien dans le segment des logements individuels que dans celui des collectifs. Cette vigueur généralisée a porté le niveau des mises en chantier au-dessus de la barre des 230 000. La robustesse de l'emploi et les bas taux hypothécaires comptent parmi les facteurs économiques qui continuent de stimuler la construction résidentielle.

L'intensification de l'activité dans le segment des collectifs a grandement contribué à la multiplicité des mises en chantier dans les centres urbains en avril

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier

Suite à la page 2

Sommaire

Aperçu du marché canadien ---------- 1

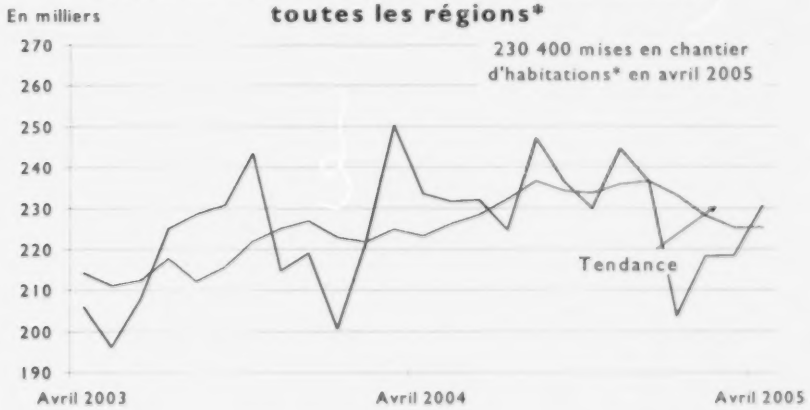
Influence des facteurs démographiques sur le marché de l'habitation --- 4

L'économie de Wood Buffalo tourne à plein régime ---------- 5

Tableaux :

Données sur les mises en chantier d'habitations ---- 9

Mises en chantier d'habitations au Canada, toutes les régions*



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

Les données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations publiées dans *Actualités habitation, Canada* sont des chiffres définitifs et peuvent être différentes des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Canada

SCHL CMHC

dans les centres urbains du Canada s'est établi à 200 400 en avril, ce qui représente une hausse de 5,6 %. Cette dernière est surtout attribuable au segment des logements collectifs. En effet, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier s'est élevé de 8,1 % dans le segment des collectifs et de 3,1 % dans celui des maisons individuelles, se chiffrant respectivement à 104 400 et 96 000.

En milieu urbain, le nombre de mises en chantier a augmenté dans toutes les régions, sauf en Colombie-Britannique

De mars à avril, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a monté dans quatre des cinq régions du pays. C'est dans les provinces de l'Atlantique (+17,1 %) et au Québec (+16,3 %) qu'il a le plus progressé. Il s'est accru de 9,7 % en Ontario et de 0,5 % dans la région des Prairies mais a régressé de 12,0 % en Colombie-Britannique.

On évalue à 30 000 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois d'avril.

Cumul annuel des mises en chantier en milieu urbain (chiffres réels) : inférieur à celui de la même période l'an dernier

En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations dans les centres urbains accuse une baisse de 5,4 % par rapport à celui des quatre premiers mois de 2004. Il s'est replié de 9,7 % dans le segment des maisons individuelles et de 1,2 % dans celui des logements collectifs.

Marché de la revente

Les ventes S.I.A.® restent nombreuses

Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® (Service inter-agences®) est monté de 38 139, en février, à 38 198, en mars, ce qui représente une hausse de 0,2 %.

Le nombre réel de ventes S.I.A.® a diminué de 3,5 % au premier trimestre par rapport aux trois premiers mois de 2004; il s'est établi à 103 971.

Grâce à la forte demande suscitée par les bas taux d'intérêt et la vigueur du marché de l'emploi, les ventes de logements existants ont atteint en 2004 un niveau record pour la quatrième année d'affilée.

Léger recul des nouvelles inscriptions S.I.A.®

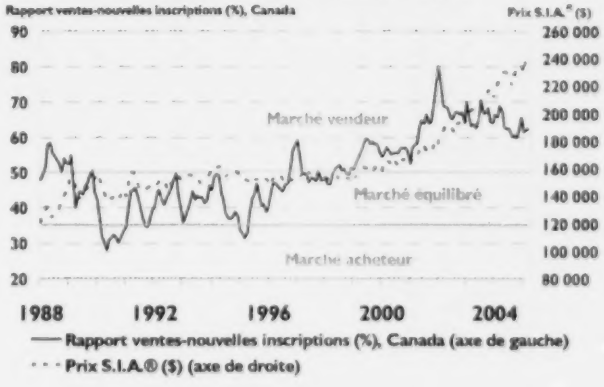
Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® a fléchi de 0,2 % entre février et mars, passant de 61 443 à 61 303.

Au premier trimestre, le nombre réel de nouvelles inscriptions a progressé de 3,5 % en glissement annuel. En 2004, le nombre de nouvelles inscriptions avait grimpé de 9,8 % et s'était établi à 727 253, un niveau sans précédent depuis 1992.

Les conditions de marché vendeur au Canada continuent de favoriser la croissance rapide des prix des habitations

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation approximative de la demande.

Les conditions de marché vendeur continuent de favoriser la croissance des prix



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Suite à la page 3

Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé *marché acheteur*. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un *marché vendeur*. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est *équilibré*.

En mars 2005, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 62 %, signe que le marché penchait encore du côté des vendeurs. Au Canada, le prix S.I.A.® moyen des logements existants a augmenté à un taux annualisé de 8,5 % au premier trimestre en regard de la même période en 2004.

Conjoncture économique

En avril, le nombre d'emplois a légèrement progressé, affichant une hausse estimative de 29 000. Il a augmenté de 49 600 du côté des emplois à plein temps, mais le volume d'emplois à temps partiel s'est amenuisé. La croissance a été considérable dans les secteurs suivants : services d'enseignement (+29 000), construction (+26 000 emplois), services professionnels, scientifiques et techniques (+23 000) et administrations publiques (+23 000).

Le taux de chômage a fléchi de 0,1 point de pourcentage et s'est chiffré à 6,8 % en avril, un creux sans précédent depuis décembre 2000.

Toujours en avril, l'emploi a enregistré un gain de 1,3 % sur douze mois.

Le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières est resté près de son niveau record en avril. Autrement dit, une proportion presque sans précédent de Canadiens sont occupés, ce qui aide à stimuler la confiance des consommateurs et contribue à la vive demande de logements.

Le 26 mai, la Banque du Canada a maintenu à 2,5 % le taux cible du financement à un jour, tout comme elle l'avait fait le 12 avril et le 1er mars. L'inflation mesurée par l'indice de référence reste légèrement en deçà de la cible de 2 %, mais elle s'accroît peu à peu depuis quelques mois. Les taux d'intérêt vont probablement augmenter à mesure que l'expansion de l'économie s'accélérera pendant la seconde moitié de l'année. La croissance devrait surtout être attribuable à la fermeté de la demande intérieure. Les taux hypothécaires sont demeurés bas et ont aidé à conserver les coûts de financement d'une habitation à un niveau peu élevé.

Les prix des habitations neuves, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), ont monté de 5,1 % en mars 2005 par rapport à mars 2004. Il s'agit de la hausse la plus faible enregistrée depuis mars 2004. La forte demande d'habitations, les coûts accrus des matériaux et de la main-d'oeuvre ainsi que la progression de la valeur des terrains ont contribué à l'augmentation des prix des logements.

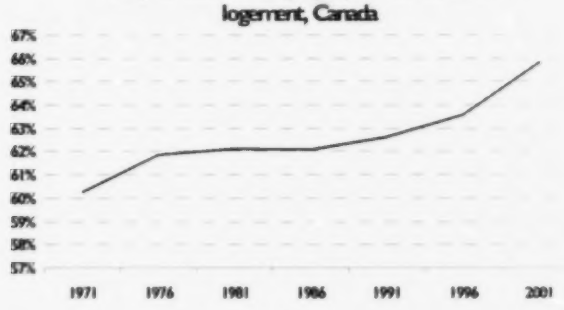
En avril, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont avancé de 2,4 % par rapport au même mois en 2004. Cet accroissement est principalement attribuable à l'élévation du prix de l'essence, du coût de remplacement des habitations par le propriétaire, du prix des repas au restaurant, des impôts fonciers et du mazout. Il a toutefois été contenu par la baisse du prix du matériel informatique, des vêtements pour dame et de l'hébergement des voyageurs. ■

Influence des facteurs démographiques sur le marché de l'habitation

Entre 1996 et 2001, la croissance du nombre de ménages a été la plus forte chez les 45 ans et plus, groupe où l'on trouve un faible pourcentage de locataires. L'accroissement de ce segment de la population a donc contribué à la hausse de la proportion de ménages propriétaires de leur logement.

- Selon les données du recensement du Canada, la proportion de ménages propriétaires de leur logement s'est accrue de 3,5 % entre 1996 et 2001. Cette hausse est supérieure à celle observée durant les périodes intercensitaires précédentes.
- L'augmentation de la proportion de ménages propriétaires a pour corollaire la diminution du pourcentage de ménages locataires. En d'autres termes, la demande de logements locatifs n'a pas progressé aussi rapidement que la demande d'habitations pour propriétaire-occupant.

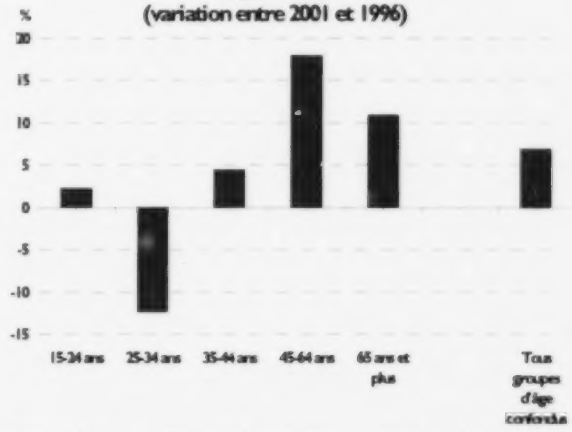
Proportion de ménages propriétaires de leur logement, Canada



Sources : SCHL, données adaptées de Statistique Canada (recensement)

- Au cours des dernières années, certains facteurs économiques ont contribué à alimenter la demande de logements pour propriétaire-occupant, stimulant ainsi la construction résidentielle. Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées basses, et ce, malgré la forte montée des prix. Une solide croissance de l'emploi, en particulier de l'emploi à plein temps, a fait progresser le revenu et a participé au niveau élevé de confiance des consommateurs.
- Ces facteurs économiques ne sont pas les seuls responsables de la robustesse du marché de l'habitation au pays. Les facteurs démographiques ont également joué un rôle important à cet égard.
- Une tendance démographique qui ressort nettement est la forte croissance de la formation de ménages chez les groupes de Canadiens les plus âgés. Entre le Recensement de 1996 et celui de 2001, la plus forte augmentation en pourcentage du nombre de ménages formés a été observée dans le groupe des 45 ans et plus. Selon le Recensement de 2001, seulement un faible pourcentage des ménages de 45 ans et plus étaient locataires, soit moins de 30 %. À l'inverse, la plus forte proportion de locataires a été observée chez les 34 ans et moins. En fait, 83 % des ménages de moins de 25 ans louaient leur logement, de même que 53 % des ménages de 25 à 34 ans. Toutefois, la formation de ménages a été faible entre 1996 et 2001 chez les jeunes.

Croissance du nombre de ménages selon le groupe d'âge, Canada (variation entre 2001 et 1996)



Sources : SCHL et Statistique Canada (recensement de 2001)

- Une autre importante tendance démographique s'est dessinée au cours des 20 dernières années : la proportion de jeunes adultes qui habitent chez leurs parents est en hausse. En 2001, 41,1 % des Canadiens âgés de 20 à 29 ans vivaient avec leurs parents (augmentation par rapport au taux de 39 % en registré en 1996), contre seulement 27,5 % il y a 20 ans. Ce groupe d'âge contribue donc moins qu'auparavant à la demande de logements locatifs. Autrement dit, un plus grand nombre de jeunes de ce groupe entrent plus vieux sur le marché locatif et, dans certains cas, passent même directement au marché des habitations pour propriétaire-occupant.
- L'évolution de la structure par âge de la population canadienne a une grande incidence sur le mode d'occupation. Les baby-boomers, qui forment le plus important segment de la population, continuent à franchir le cap des 45 ans. On s'attend par conséquent à ce que la demande de logements pour propriétaire-occupant connaisse une progression soutenue. ■

L'économie de Wood Buffalo tourne à plein régime

Si le Canada est devenu un important producteur de pétrole brut, c'est grâce notamment aux abondantes réserves que contiennent les sables bitumineux du Nord de l'Alberta et aux avancées technologiques qui ont permis de réduire les coûts de l'extraction dans cette région. En raison de la forte demande et des prix élevés du pétrole, l'économie est en plein essor dans la municipalité régionale de Wood Buffalo, collectivité située au coeur de cette région pétrolifère. L'arrivée massive de travailleurs du pétrole ces dernières années a radicalement transformé le visage du logement dans le Nord-Est de l'Alberta.

Vu ses réserves pétrolières considérables, la municipalité régionale de Wood Buffalo (MRWB) en Alberta compte maintenant parmi les centres urbains qui croissent le plus rapidement au pays

- Selon les estimations actuelles, l'Alberta possède des réserves de pétrole récupérables permettant de produire au moins 177 milliards de barils, huit fois la réserve totale des États-Unis. Si l'on tient compte du gisement de sables bitumineux d'Athabasca, la capacité de production atteint plus de 300 milliards de barils et dépasse ainsi celle de l'Arabie Saoudite pour se hisser au premier rang mondial. Ce réservoir de richesse économique a amené d'importants volumes d'investissements et attiré une multitude de travailleurs dans le Nord de l'Alberta ces dernières années. L'arrivée massive de migrants a eu une incidence énorme sur la demande d'habitations dans la région de Wood Buffalo.
- Le gouvernement de l'Alberta a dénombré 62 gros projets d'immobilisations dans la MRWB, dont la valeur totale s'élève à 60,8 milliards de dollars. Trente-deux de ces projets (valant 59,3 milliards de dollars) sont directement liés à l'exploitation des sables pétrolifères. Les principaux investisseurs sont Syncrude, dont les projets d'immobilisations sont évalués à 11,6 milliards de dollars, Suncor, qui a investi 5,9 milliards de dollars, et Albian Sands, qui vient tout juste d'entamer son projet d'exploitation des sables pétrolifères à Athabasca, d'une valeur de 5,7 milliards de dollars. Plus tôt cette année, Canadian Natural Resources Limited (CNRL) a fait l'annonce de son projet Horizon, qui amènera dans la MRWB des investissements supplémentaires de 10 milliards de dollars.
- En ce moment, le secteur des sables bitumineux bénéficie des prix élevés du pétrole, mais aussi du perfectionnement des techniques de récupération qui permettent de rendre économiquement viable l'exploitation de gisements supplémentaires. Par exemple, le premier projet commercial de drainage par gravité au moyen de vapeur (DGMV) au monde a débuté en 2002, et l'on compte maintenant déjà 12 projets de ce genre dans la MRWB, évalués à 10 milliards de dollars.
- La municipalité régionale de Wood Buffalo a été créée en 1995, quand la ville de Fort McMurray a été fusionnée avec ses collectivités environnantes. En mars 2004, elle comptait 67 105 habitants et couvrait une superficie de 61 565 kilomètres carrés. Fort McMurray, la plus grande collectivité de la MRWB, a une population de 56 111 habitants. Environ 3 330 personnes vivent dans les autres secteurs de la municipalité régionale, et une population fantôme de quelque 8 000 personnes vit dans des campements sur les sites miniers de Syncrude et de Suncor[1].
- Les dizaines de milliards de dollars investis dans les sables bitumineux ont donné lieu à une forte croissance de l'emploi, laquelle a attiré des masses de migrants dans la région. Entre 2002 et 2004, la population de la MRWB a augmenté en moyenne de 7,5 % par année. À Fort McMurray, noyau urbain de la MRWB, le taux d'accroissement démographique a été encore plus considérable, s'élevant à 9,4 % annuellement. Ce rythme d'expansion de la population dépasse celui observé à l'échelle de

[1] Selon les résultats du recensement réalisé en 2004 dans la MRWB – http://www.woodbuffalo.ab.ca (en anglais seulement)

L'économie de Wood Buffalo tourne à plein régime (suite)

la province, qui s'est chiffré à 1,4 % en moyenne par an durant la même période.

- La population devrait continuer de croître au cours des cinq prochaines années, pour atteindre 80 000 habitants d'ici 2010 – sans compter les 10 000 à 15 000 personnes vivant dans des campements. Il s'agit d'une croissance vigoureuse pour une région qui comptait à peine plus de 50 000 habitants en 2002, et moins de 40 000 en 1999.
- Le marché du travail de Fort McMurray déteint sur le profil démographique de la ville. En effet, comme le travailleur type dans le domaine des sables bitumineux est un jeune adulte de sexe masculin, la population de la MRWB est principalement masculine (57 %, contre 49 % dans l'ensemble du pays). Moins de 8 % de la population est âgée de 55 ans ou plus, et moins de 2 %, de 65 ans ou plus. Au Canada, les proportions correspondantes se situent respectivement à 23 et 13 %. L'âge médian des habitants atteint 31,0 ans dans la MRWB, comparativement à 37,6 ans dans l'ensemble des provinces et territoires.

L'offre d'habitations s'est raréfiée sous l'effet de la croissance rapide à Wood Buffalo

Une seule ville au Canada a un taux d'inoccupation inférieur à celui observé à Wood Buffalo

- Un fort pourcentage de la population de Wood Buffalo n'est que de passage. Un quart des habitants sont arrivés il y a moins de deux ans. Les personnes qui prévoient séjourner brièvement dans la région ou qui ne savent pas encore combien de temps ils y demeureront choisissent naturellement de louer un logement. La rareté des habitations neuves et existantes à vendre, qui limite le potentiel d'accession à la propriété chez les ménages locataires, a fait bondir la demande sur le marché locatif. De ce fait, le taux d'inoccupation à Wood Buffalo est bas, et les loyers y sont assez élevés.
- Les taux d'inoccupation ont passablement augmenté en 2002 et 2003, grâce à la construction de nombreux logements locatifs. Cependant, la presque totalité de ces unités ont été écoulées en 2004, et le pourcentage d'habitations vacantes est descendu sous la barre du demi-point. Les taux d'inoccupation resteront faibles jusqu'à ce qu'il se bâtisse d'autres logements locatifs dans la région.
- Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2004 par la SCHL, la MRWB possède le deuxième taux d'inoccupation le plus bas au pays, soit 0,2 % (l'année précédente, la proportion de logements vacants s'élevait à 3,5 %). Cette pénurie a fait grimper le loyer moyen; celui des appartements de deux chambres a progressé de 9 % en 2004, pour se hisser à 1 242 $ par mois. Il s'agit du plus haut loyer moyen parmi toutes les régions urbaines du pays, après celui enregistré à Yellowknife. À Toronto et à Vancouver, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres y était inférieur, se situant respectivement à 1 052 et 984 $. Si, conformément aux prévisions, les appartements de deux chambres à Wood Buffalo se louent en moyenne 1 325 $ en 2005, il se peut bien que la MRWB affiche les loyers les plus élevés au pays.

Marché locatif de Wood Buffalo : la rareté des logements vacants fait monter les loyers

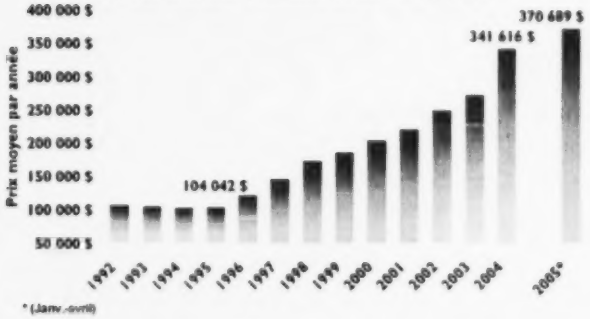
Source : SCHL

La conjoncture favorable aux vendeurs fait grimper le prix des logements existants

L'économie de Wood Buffalo tourne à plein régime (suite)

- Fin septembre 2004, les ventes S.I.A.® dans la MRWB dépassaient déjà le total de l'année précédente et atteignaient un niveau record. Il y en a eu plus de 1 500 en 2004, ce qui représente un bond de 52 % par rapport à 2003. De janvier à avril 2005, plus de 500 ventes ont été enregistrées par la chambre immobilière de Fort McMurray, ce qui constitue une hausse de 30 % par rapport aux quatre premiers mois de 2004[2]. Durant la même période, le nombre de nouvelles inscriptions s'est accru de seulement 8 % en glissement annuel. Comme les ventes augmentent plus rapidement que les nouvelles inscriptions, l'offre d'habitations existantes se contracte. Donc, même si la demande restera vive, les ventes pourront difficilement franchir un nouveau sommet en 2005 à cause du manque d'inscriptions.

Prix S.I.A.® moyen des maisons individuelles à Wood Buffalo : hausse de 25 % en 2004



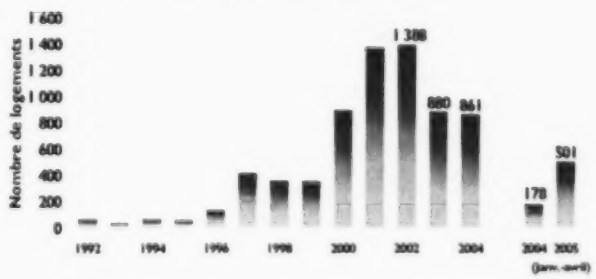
Sources : Chambre immobilière de Fort McMurray; calculs de la SCHL

- À la fin d'avril 2005, le nombre désaisonnalisé de logements à vendre était à son point le plus bas depuis 1988, s'élevant à seulement 136; ce nombre avait culminé à 302 en juin 2004. Sous l'effet conjugué de la progression des ventes (+30 %) et du tassement de l'offre, le rapport ventes-inscriptions courantes a augmenté, ce qui a fait du marché de la MRWB un marché favorable aux vendeurs, comme en témoigne la forte ascension du prix moyen des habitations existantes. De janvier à avril 2005, ce dernier s'est situé à 297 329 $, affichant une augmentation de 32 % par rapport aux quatre premiers mois de 2004. Pendant la même période, le prix moyen des maisons individuelles a été de 370 689 $, en hausse de 30 % en glissement annuel.
- Le segment des logements collectifs (maisons en rangée, jumelés et appartements) est encore plus tendu que celui des maisons individuelles. Durant les mois de janvier à avril, le prix moyen des logements collectifs a fait un bond de 45 % d'une année à l'autre et a atteint 240 401 $. Les logements collectifs ont été très populaires auprès des ménages à la recherche d'une habitation moins chère qu'une maison individuelle. Ainsi, le nombre de logements collectifs existants inscrits au S.I.A.® est tombé à seulement 23 à la fin d'avril, alors qu'il se conclut en moyenne 35 ventes par mois.

La pénurie de main-d'oeuvre et de terrains limitera la croissance des mises en chantier

- La demande restera ferme sur le marché du neuf également, mais la production de maisons individuelles sera modérée par certains facteurs, notamment l'offre de terrains et la main-d'oeuvre. Par conséquent, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait demeurer autour de 500 en 2005. Il pourrait augmenter l'an prochain, grâce aux terrains dont la ville prévoit se départir, mais l'accélération de la construction résidentielle sera toutefois restreinte par l'insuffisance de main-d'oeuvre.
- À Fort McMurray, 501 logements ont été commencés pendant les quatre premiers mois

Mises en chantier à Wood Buffalo
La croissance en 2005 sera alimentée par le segment des logements collectifs



Source : SCHL

[2] Toutes les données relatives au marché de la revente sont fournies par la chambre immobilière de Fort McMurray.

L'économie de Wood Buffalo tourne à plein régime (suite)

de 2005, soit près de trois fois plus qu'à la même période en 2004. L'activité a été intense tant dans le segment des logements individuels que dans celui des collectifs. De janvier à avril, 183 maisons individuelles ont été mises en chantier, soit 81 % de plus qu'un an auparavant.

- La croissance a été encore plus vigoureuse du côté des logements collectifs. Grâce aux importants ensembles qui ont été commencés entre janvier et avril, les mises en chantier de logements collectifs se sont chiffrées 318. Ce nombre est nettement supérieur à celui de 77 enregistré durant les quatre premiers mois de 2004; il dépasse même le total de toute l'année 2004.
- Dans la MRWB, le nombre de mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) s'est élevé en moyenne à 520 par année en 2000, 2001 et 2002; il a culminé à 626 en 2002. Par comparaison, 178 habitations de ce type ont été commencées au total durant toute la décennie 1990, ce qui correspond à moins de 20 par année en moyenne. La forte activité observée récemment a fait monter le taux d'inoccupation des appartements locatifs à un sommet cyclique de 4,7 % en octobre 2002. Cette hausse a fait descendre le nombre de mises en chantier de logements collectifs à 383 en 2003 et à 271 en 2004.
- Compte tenu des investissements actuels et futurs dans le secteur des sables bitumineux, on peut s'attendre à ce que l'activité économique et la demande d'habitations restent particulièrement vigoureuses à Fort McMurray au cours des prochaines années. La société Canadian National Resources Limited a annoncé le 10 février qu'elle allait mettre en oeuvre son mégaprojet Horizon, évalué à plusieurs milliards de dollars. Celui-ci fera prospérer la région encore davantage. ■

Collaborateurs : Charles Fortin Julie Taylor Bob Dugan

Questions :

Julie Taylor, 1-613-748-2239
ou jtaylor@cmhc-schl.gc.ca
Abonnements : 1-613-748-2006 ou

http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin

N° du produit : 63830-2005-04

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2004	T3:04	T4:04	T1:05	M2:05	M3:05	M4:05
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**233,4**	**236,3**	**236,9**	**213,3**	**218,1**	**218,4**	**230,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,9	1,7	0,3	-10,0	7,1	0,1	5,5
Canada, toutes catégories, régions rurales	**29,0**	**32,7**	**30,4**	**28,7**	**28,7**	**28,7**	**30,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,5	38,0	-7,0	-5,6	0,0	0,0	4,5
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**204,4**	**203,6**	**206,5**	**184,6**	**189,4**	**189,7**	**200,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	-2,4	1,4	-10,6	8,2	0,2	5,6
Canada, log. individuels, régions urbaines	**103,9**	**105,2**	**102,5**	**93,4**	**94,5**	**93,1**	**96,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	3,6	0,3	-2,6	-8,9	1,8	-1,5	3,1
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**100,5**	**98,4**	**104,0**	**91,2**	**94,9**	**96,6**	**104,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,7	-5,2	5,7	-12,3	15,5	1,8	8,1
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2,9**	**2,9**	**2,9**	**3,1**	**3,9**	**2,7**	**1,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,6	3,6	0,0	6,9	39,3	-30,8	-40,7
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,9**	**0,8**	**0,7**	**1,5**	**1,3**	**1,3**	**0,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	12,9	-27,3	-12,5	114,3	-27,8	0,0	-61,5
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4,7**	**4,9**	**4,7**	**4,0**	**4,2**	**3,6**	**6,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	-7,4	16,7	-4,1	-14,9	0,0	-14,3	83,3
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**3,9**	**4,3**	**4,0**	**3,2**	**3,0**	**3,9**	**3,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,1	4,9	-7,0	-20,0	11,1	30,0	-7,7
Québec, toutes catégories et régions	**58,4**	**60,5**	**60,6**	**55,1**	**56,2**	**52,1**	**57,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	10,4	0,2	-9,1	-1,4	-7,3	10,6
Ontario, toutes catégories et régions	**85,1**	**85,8**	**84,4**	**71,3**	**73,9**	**72,3**	**81,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	-0,1	-2,3	-1,6	-15,5	9,2	-2,2	12,7
Manitoba, toutes catégories et régions	**4,4**	**5,7**	**4,0**	**4,3**	**4,0**	**5,2**	**4,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	5,6	35,7	-29,8	7,5	5,3	30,0	-21,2
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**3,8**	**3,2**	**4,2**	**2,5**	**2,5**	**2,2**	**2,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	14,1	-31,9	31,3	-40,5	-10,7	-12,0	22,7
Alberta, toutes catégories et régions	**36,3**	**34,7**	**39,6**	**36,7**	**37,4**	**40,1**	**40,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	0,3	1,2	14,1	-7,3	14,7	7,2	1,5
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**32,9**	**33,5**	**31,8**	**31,6**	**31,7**	**35,0**	**31,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	25,8	-2,6	-5,1	-0,6	12,0	10,4	-10,6

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Mises en chantier par région urbaine (en DDA)*

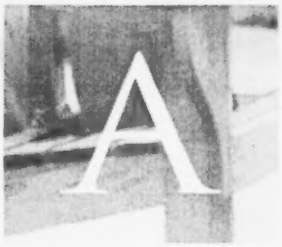
	2004	T3:04	T4:04	T1:05	M2:05	M3:05	M4:05
Canada	204,4	203,6	206,5	184,6	189,4	189,7	200,4
Terre-Neuve	2,1	2,1	2,2	2,5	3,3	2,1	1,3
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,5	0,4	1,1	0,9	0,9	0,2
Nouvelle-Écosse	3,3	3,5	3,1	2,5	2,7	2,1	5,0
Nouveau-Brunswick	2,6	3,0	2,5	1,8	1,6	2,5	2,4
Québec	46,7	44,1	49,3	41,6	42,7	38,6	44,9
Ontario	79,9	81,4	77,2	69,4	72,0	70,4	77,2
Manitoba	2,9	3,9	2,6	2,7	2,4	3,6	2,5
Saskatchewan	3,1	2,9	3,3	2,0	2,0	1,7	2,0
Alberta	32,2	30,5	35,6	32,0	32,7	35,4	36,4
Colombie-Britannique	30,9	31,7	30,3	29,0	29,1	32,4	28,5

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2004	T3:04	T4:04	T1:05	M2:05	M3:05	M4:05
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	5,2	5,0	5,7	5,7	5,7	5,7	5,5
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,3	8,3	12,6	12,5	14,0	10,0	6,7
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	6,7	6,7	8,3	8,8	8,6	9,3	9,5
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	18,9	18,6	37,1	49,6	51,2	56,4	60,5
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	123,2	124,2	125,4	126,5	126,5	127,0	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,5	5,9	5,4	5,1	5,1	5,1	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	461,1	460,6	451,3	453,1	457,7	458,4	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	6,0	-0,5	0,6	-0,4	4,1	-7,1	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	226,2	225,8	233,1	238,5	239,0	238,2	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,2	7,4	8,1	8,5	8,1	7,5	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,59	4,60	4,90	4,88	4,80	5,05	4,90
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,23	6,38	6,25	6,12	6,05	6,25	6,05

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. : données non disponibles
* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)
** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.



ACTUALITÉS HABITATION

Canada

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

JUIN 2005

Aperçu du marché canadien

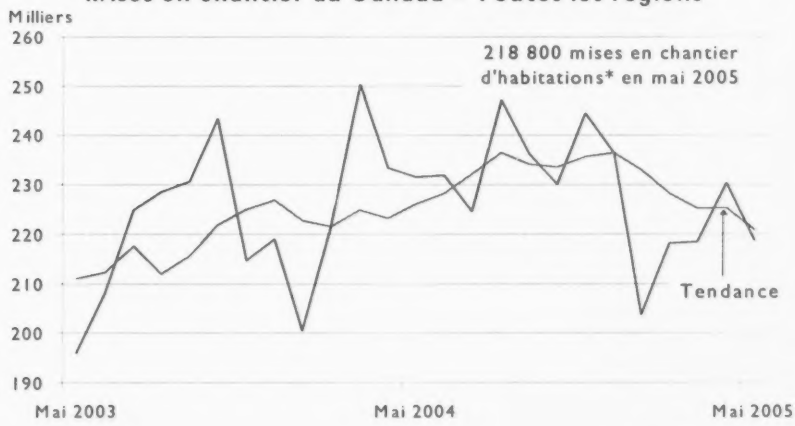
Marché du neuf

Le niveau des mises en chantier d'habitations diminue mais demeure élevé en mai

Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada a régressé de 5,0 % en mai par rapport à avril, passant de 230 400 à 218 800.

Les mises en chantier d'habitations sont restées vigoureuses en mai, et elles évoluent à un rythme qui correspond à nos attentes pour l'année. Si le niveau des mises en chantier est élevé, c'est parce que l'activité continue d'être stimulée par la croissance de l'emploi des dernières années – en particulier des emplois à plein temps – et par la grande faiblesse des taux hypothécaires. Ceux-ci ont fléchi au cours des dernières semaines, ce qui devrait continuer de soutenir la construction résidentielle dans les mois à venir.

Mises en chantier au Canada – Toutes les régions*



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

Les données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations publiées dans *Actualités habitation, Canada* sont des chiffres définitifs et peuvent être différentes des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Canada

Sommaire

Aperçu du marché canadien ---------- 1

Les demandeurs de prêts hypothécaires et leurs préférences ---------- 4

La vitalité des marchés résidentiels contribue à élever le crédit hypothécaire à l'habitation ---------- 5

Tableaux :

Crédit hypothécaire ----- 7

Mises en chantier d'habitations ---------- 8

TH LNH ---------- 10

La construction de maisons individuelles en milieu urbain est restée intense en mai, alors que celle de logements collectifs s'est affaiblie

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada s'est établi à 188 800

Suite à la page 2

SCHL CMHC

en mai; cela représente un recul de 5,8 %, imputable à une baisse d'activité du côté des logements collectifs. Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier de maisons individuelles, qui s'était accru en avril, a augmenté de 0,2 % en mai et atteint 96 200. Par contre, celui des mises en chantier de logements collectifs a diminué de 11,3 % et s'est fixé à 92 600.

Les mises en chantier en milieu urbain ont progressé dans toutes les régions, sauf au Québec et en Ontario

D'avril à mai, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain s'est élevé en Colombie-Britannique (+18,6 %), dans les provinces de l'Atlantique (+11,2 %) et dans les Prairies (+8,8 %). Par contre, il est descendu de 23,2 % au Québec et de 14,4 % en Ontario, ce qui a annulé l'effet des gains réalisés dans le reste du pays.

On évalue à 30 000 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de mai.

Cumul annuel des mises en chantier en milieu urbain (chiffres réels) : inférieur à celui de la même période l'an dernier

En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations dans les centres urbains accuse une baisse de 7,0 % par rapport à celui des cinq premiers mois de 2004. Il s'est replié de 10,4 % dans le segment des maisons individuelles et de 3,5 % dans celui des logements collectifs.

Marché de la revente

Les ventes S.I.A.® restent élevées en avril

Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® (Service inter-agences®) est monté de 38 507, en mars, à 40 140, en avril, ce qui représente une forte hausse de 4,2 %.

Le nombre réel de ventes S.I.A.® pour la période allant de janvier à avril est de 2,6 % inférieur au résultat correspondant de 2004; il s'établit à 152 837.

Augmentation des nouvelles inscriptions S.I.A.® en avril

Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® a progressé de 7,1 % entre mars et avril, passant de 61 100 à 65 417.

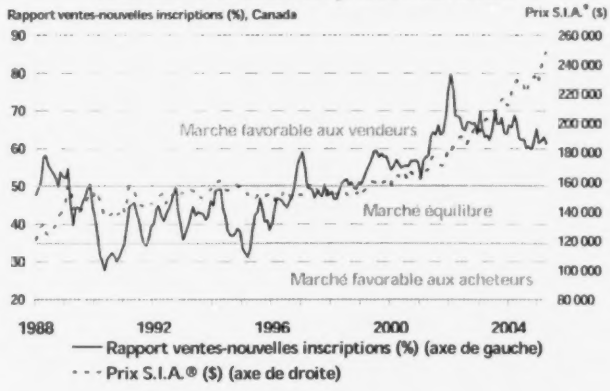
De janvier à avril, le nombre réel de nouvelles inscriptions a été de 4,9 % plus considérable qu'à la même période l'an dernier.

La conjoncture favorable aux vendeurs au Canada continue de contribuer à la croissance rapide des prix des habitations

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions[1] est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation approximative de la demande.

En avril 2005, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 61 %, signe que le marché penchait encore du côté des vendeurs. Au Canada, le prix S.I.A.® moyen des logements existants a augmenté de 8,5 % en glissement annuel pour la période allant de janvier à avril.

La conjoncture favorable aux vendeurs continue de contribuer à la hausse des prix des habitations



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

[1]Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé *marché acheteur*. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un *marché vendeur*. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est *équilibré*.

Suite à la page 3

Conjoncture économique

Après avoir progressé de 29 000 en avril, le nombre d'emplois a connu une hausse de 35 000 en mai. Cette dernière a été favorisée aussi bien par les emplois à plein temps (+23 000) que par ceux à temps partiel (+12 000). La croissance a été considérable dans les secteurs suivants : commerce (+45 000 emplois), transport et entreposage (+25 000), services aux entreprises, services relatifs aux bâtiments et autres services de soutien (+16 000), agriculture (+15 000) et ressources naturelles (9 000).

Le taux de chômage est demeuré à 6,8 % en mai, un creux sans précédent depuis décembre 2000.

Toujours en mai, l'emploi a enregistré un gain de 1,3 % sur douze mois.

Le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières est resté près de son niveau record. Autrement dit, une proportion presque sans précédent de Canadiens sont occupés, ce qui aide à stimuler la confiance des consommateurs et contribue à la vive demande de logements.

Le 25 mai, la Banque du Canada a maintenu à 2,5 % le taux cible du financement à un jour, tout comme elle l'avait fait le 12 avril et le 1er mars. L'inflation mesurée par l'indice de référence reste légèrement en deçà de la cible de 2 %. Cependant, les taux d'intérêt vont probablement augmenter à mesure que l'expansion de l'économie s'accélérera pendant la seconde moitié de l'année. La croissance devrait surtout être attribuable aux dépenses de consommation et aux investissements des entreprises, en particulier dans les machines et le matériel.

Les prix des habitations neuves, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), ont connu une croissance plus lente de 4,9 % en avril 2005 par rapport à avril 2004. Il s'agit de la hausse la plus faible enregistrée depuis février 2004. La forte demande d'habitations, les coûts accrus des matériaux et de la main-d'oeuvre ainsi que la progression de la valeur des terrains ont contribué à l'augmentation des prix des logements.

En mai, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont avancé de 1,6 % par rapport au même mois en 2004. Cet accroissement est principalement attribuable à l'élévation du prix des repas au restaurant, du coût de remplacement des habitations par le propriétaire, des impôts fonciers et des prix du mazout. Il a toutefois été contenu par la baisse du prix du matériel informatique, de l'essence et de l'hébergement des voyageurs. ■

Collaborateurs : Ali Manouchehri Brent Weimer Bob Dugan Julie Taylor

Questions :

Julie Taylor, 1-613-748-2239
ou jtaylor@cmhc-schl.gc.ca
Abonnements : 1-613-748-2006 ou

http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin

N° du produit : 63830-2005-06

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les demandeurs de prêts hypothécaires et leurs préférences

L'enquête que réalise la SCHL auprès des demandeurs canadiens de prêts hypothécaires permet de brosser un tableau des attitudes et comportements de ces consommateurs.

L'enquête menée par la SCHL en 2004 auprès des demandeurs canadiens de prêts hypothécaires trace un portrait exclusif des attitudes et des comportements de ces consommateurs. Elle porte sur divers sujets, comme les sources consultées par les emprunteurs éventuels pour recueillir de l'information, et renseigne sur les comportements des personnes qui cherchent à obtenir ou à renouveler un prêt hypothécaire.

Voici ce qu'il ressort de l'enquête :

- Pour obtenir de l'information sur les prêts hypothécaires, la plupart des consommateurs ont consulté d'autres personnes, par exemple leur prêteur actuel, la famille et les amis, des agents d'immeubles ou des courtiers hypothécaires. Internet s'est également révélé une importante source d'information. En effet, près de la moitié des acheteurs (48 %) ont navigué dans Internet pour se renseigner au sujet des prêts hypothécaires, tout comme 35 % des personnes désireuses d'obtenir un prêt de refinancement et 31 % de celles voulant renouveler leur prêt.
- Même si presque deux tiers des acheteurs ont vérifié quels étaient les taux de financement les plus avantageux, 42 % ont examiné les services offerts par différents prêteurs et 40 % ont demandé plusieurs propositions. Le taux hypothécaire était le principal élément pris en considération par les consommateurs au moment de choisir un prêteur. La souplesse des modalités (options de remboursement anticipé, etc.) revêtait aussi une grande importance. Deux tiers des acheteurs ont fait approuver préalablement leur demande de prêt, et environ la moitié ont obtenu d'autres produits et services financiers, comme des marges de crédit ou des polices d'assurance sur la vie, sur les biens ou contre l'invalidité.
- En 2004, seulement 14 % des propriétaires ont changé de prêteur au renouvellement de leur prêt, même si 34 % avaient déjà exprimé des intentions en ce sens. Les accédants à la propriété sont moins fidèles envers leur institution financière lorsqu'il s'agit d'obtenir un prêt hypothécaire. En effet, 46 % d'entre eux ont contracté leur prêt dans un établissement autre que celui avec lequel ils faisaient affaire avant d'acquérir un logement.
- Environ un acheteur d'habitation sur quatre (26 %) a recouru aux services d'un courtier hypothécaire. Les accédants à la propriété ont un peu plus tendance à faire appel à des courtiers (32 %), tandis que les propriétaires souhaitant renouveler leur prêt ou obtenir un prêt de refinancement sont moins susceptibles d'en faire autant (rien que 6 et 16 % respectivement). ■

	2003	2004
Proportion de répondants ayant utilisé Internet comme source d'information		
Pour l'achat d'une habitation	44%	48%
Pour le renouvellement de leur prêt	27%	31%
Pour l'obtention d'un prêt de refinancement	s.o.	35%
Démarches entreprises		
Proportion de consommateurs ayant :		
Vérifié les taux les plus avantageux	58%	64%
Obtenu de l'information auprès de différents prêteurs	44%	42%
Demandé plusieurs propositions	51%	40%
Voulu changer de prêteur au moment de renouveler leur prêt	37%	35%
Changé de prêteur au moment de renouveler leur prêt	13%	14%
Voulu faire affaire avec une institution financière autre que la leur (parmi les accédants à la propriété)	56%	53%
Fait affaire avec une institution financière autre que la leur (parmi les accédants à la propriété)	31%	46%
Proportion de demandeurs de prêts hypothécaires ayant fait appel à des courtiers		
Tous demandeurs confondus	26%	26%
Accédants à la propriété	30%	32%
Acheteurs qui étaient déjà propriétaires	22%	20%
Propriétaires souhaitant obtenir un prêt de refinancement	15%	16%
Propriétaires souhaitant renouveler leur prêt	9%	6%

Source: CMHC Mortgage Consumer Survey 2004

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

LA VITALITÉ DES MARCHÉS RÉSIDENTIELS CONTRIBUE À ÉLEVER LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À L'HABITATION

Par Ali Manouchehri, économiste principal, Marchés financiers

Les marchés de l'habitation ont continué de bien se porter et les taux hypothécaires ont diminué, de sorte que le crédit hypothécaire à l'habitation a augmenté de 9,9 % au premier trimestre en regard de la même période en 2004, pour dépasser la barre des 600 milliards de dollars.

Le repli des taux hypothécaires, l'appréciation des logements, la progression de l'emploi et la hausse du revenu disponible ont favorisé la croissance du crédit hypothécaire au premier trimestre de 2005.

Grâce à la vitalité des marchés de l'habitation ainsi qu'aux activités de refinancement et de consolidation de prêts, le crédit hypothécaire s'est accru de 1,4 % au premier trimestre de 2005 par rapport au trimestre précédent. Bien qu'il s'agisse d'un taux d'augmentation inférieur à la moyenne trimestrielle de 2,6 % qui est observée depuis 1970, le crédit hypothécaire à l'habitation a quand même grimpé de 9,9 % entre le premier trimestre de 2004 et celui de 2005, pour franchir le cap des 600 milliards de dollars.

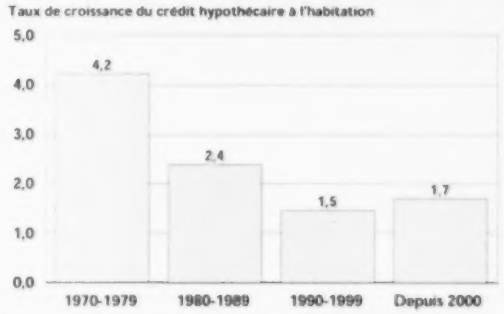
La dette hypothécaire résidentielle a plus que quintuplé depuis 1980

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada

Les bas taux hypothécaires donnent le ton

Au premier trimestre de 2005, les taux hypothécaires affichés ont touché un creux qui n'a été franchi qu'une autre fois pendant les 53 dernières années. Les bas taux hypothécaires sont de bon augure pour le marché de l'habitation et le marché hypothécaire, car ils contribuent à la faiblesse des coûts d'emprunt, à la vigueur de la construction résidentielle et à la multiplicité des ventes d'habitations. En outre, ils tendent généralement à favoriser la consolidation de prêts ainsi qu'à décourager les remboursements hypothécaires anticipés, et c'est ce qui a facilité la croissance du crédit hypothécaire au premier trimestre de 2005.

La croissance du crédit hypothécaire à l'habitation s'est accélérée depuis le début du siècle



Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada

Les taux hypothécaires ont touché un creux qui n'a été franchi qu'une fois en cinq décennies

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada

Un marché de revente animé contribue à l'accroissement du crédit hypothécaire

Les ventes d'habitations ont une incidence directe sur le nombre de nouveaux prêts hypothécaires.

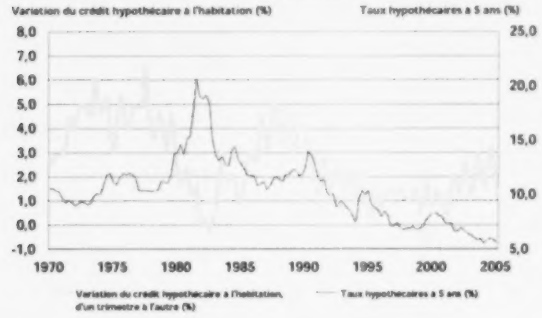
Suite à la page 6

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

LA VITALITÉ DES MARCHÉS RÉSIDENTIELS CONTRIBUE À ÉLEVER LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À L'HABITATION (suite)

Les prix des logements existants vendus par l'intermédiaire du S.I.A.® ont progressé de 8,5 % au cours du premier trimestre de 2005 comparativement au même trimestre de 2004. Comme cette hausse a eu plus de poids que la baisse de 0,4 % observée au chapitre des ventes, le crédit hypothécaire a augmenté.

Les bas taux hypothécaires sont de bon augure pour la croissance du crédit hypothécaire à l'habitation



Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada

Le marché des logements neufs joue également un rôle

Deux autres facteurs ont favorisé la croissance du crédit hypothécaire : le renchérissement des habitations neuves et la multiplication des mises en chantier. Ces facteurs mènent souvent à l'octroi de prêts hypothécaires, parfois nouveaux, dont le montant est généralement plus considérable que celui des prêts consentis pour l'achat de logements existants.

Même si les achèvements d'habitations ont diminué de 6,0 %, au cours du premier trimestre de 2005, par rapport à la même période l'an dernier, l'indice des prix des logements neufs a affiché une augmentation de 5,1 % au premier trimestre en regard de la même période en 2004. Il est probable que les prix croissants aient fait que le montant moyen des prêts hypothécaires soit plus élevé, stimulant ainsi le crédit hypothécaire.

La répartition du crédit hypothécaire demeure presque intacte

Les tendances observées quant à la part de marché occupée par chaque type d'institution se sont maintenues. Les banques à charte détenaient 72,5 % des prêts hypothécaires en cours au premier trimestre de 2005, tout comme un an auparavant. Les caisses populaires et les coopératives de crédit ont conservé la seconde place, leur part s'étant chiffrée à 15,9 %, comparativement à 15,6 % au premier trimestre de 2004. ■

RÉPARTITION DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À L'HABITATION (%)*

	1T 2004	2T 2004	3T 2004	4T 2004	1T 2005 e
Banques	72,5	72,4	72,5	72,6	72,5
Fiducies	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Caisses pop. et coop. de crédit	15,6	15,7	15,8	15,8	15,9
Cies d'assurance-vie	3,3	3,2	3,1	3,1	3,1
Caisses de retraite	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Autres **	5,3	5,3	5,2	5,1	5,1

* Exclut les structures d'accueil et les TH LNH

** Inclut les institutions de crédit ne recevant pas de dépôts

e : valeur estimative

Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada

INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DANS LE DOMAINE DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

ENCOURS DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (EN MILLIONS DE DOLLARS)*

	2002	2003	2004	1T043	2T04	3T04	4T04	4T05e
TOTAL	479 468	518 378	568 322	546 013	558 380	576 766	592 129	600 137
Var. en % (d'une année à l'autre)	7,4	8,1	9,6	8,9	9,5	9,9	10,1	9,9
Banques	306 748	329 679	352 527	341 085	346 652	356 543	365 828	367 406
Fiducies	5 505	5 989	6 777	6 436	6 681	6 953	7 038	7 108
Caisses pop./coop. crédit	63 403	69 144	76 589	73 437	75 315	77 858	79 745	80 774
Cies d'assurance-vie	16 755	15 797	15 455	15 496	15 390	15 404	15 532	15 542
Caisses de retraite	9 037	9 133	9 587	9 238	9 480	9 749	9 883	10 004
Autres ***	23 700	24 226	25 252	24 789	25 189	25 408	25 622	26 040
Fiducies à voc. spécif.	15 002	14 560	13 662	13 645	13 563	13 844	13 597	13 486
TH LNH **	39 318	49 850	68 471	61 887	66 110	71 005	74 884	79 777

* Moyenne non corrigée pour la période
e : valeur estimative
** SCHL

Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada

TAUX HYPOTHÉCAIRES AFFICHÉS (%)*

	2002	2003	2004	1T04	2T04	3T04	4T04	1T05
1 an	5,17	4,84	4,59	4,30	4,57	4,60	4,90	4,88
3 ans	6,28	5,82	5,65	5,23	5,82	5,80	5,75	5,68
5 ans	7,02	6,39	6,23	5,85	6,45	6,38	6,25	6,12

* Moyenne de la période

Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES LNH ET ORDINAIRES CONSENTIS*

		2002	2003	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
Répartition selon la catégorie de prêteurs								
Banques	en millions de $	97 527	114 364	26 790	25 463	35 086	34 160	27 482
	nbre de logements	825 115	878 923	200 369	195 565	269 356	249 423	199 141
Fiducies	en millions de $	3 840	4 083	1 127	1 173	1 338	1 251	1 012
	nbre de logements	36 346	37 580	9 723	10 094	10 871	10 224	7 939
Cies d'assur.-vie	en millions de $	18 946	19 441	4 845	5 843	7 167	5 704	5 001
et autres	nbre de logements	192 982	192 766	47 325	56 045	70 655	53 271	45 181
TOTAL	en millions de $	120 313	137 888	32 762	32 479	43 591	41 115	33 495
	nbre de logements	1 054 443	1 109 269	257 417	261 704	350 882	312 918	252 261

*Les données sur l'approbation des prêts hypothécaires sont brutes et ne tiennent pas nécessairement compte des prêts consentis par les coopératives de crédit, les caisses populaires et d'autres institutions plus petites, ni des prêts assurés par le secteur privé dans certaines régions.
Sources: système d'approbation des prêts LNH et enquête sur les prêts hypothécaires ordinaires de la SCHL

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2004	T3:04	T4:04	T1:05	M3:05	M4:05	M5:05
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**233,4**	**236,3**	**236,9**	**213,3**	**218,4**	**230,4**	**218,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,9	1,7	0,3	-10,0	0,1	5,5	-5,0
Canada, toutes catégories, régions rurales	**29,0**	**32,7**	**30,4**	**28,7**	**28,7**	**30,0**	**30,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,5	38,0	-7,0	-5,6	0,0	4,5	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**204,4**	**203,6**	**206,5**	**184,6**	**189,7**	**200,4**	**188,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	-2,4	1,4	-10,6	0,2	5,6	-5,8
Canada, log. individuels, régions urbaines	**103,9**	**105,2**	**102,5**	**93,4**	**93,1**	**96,0**	**96,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	3,6	0,3	-2,6	-8,9	-1,5	3,1	0,2
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**100,5**	**98,4**	**104,0**	**91,2**	**96,6**	**104,4**	**92,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,7	-5,2	5,7	-12,3	1,8	8,1	-11,3
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2,9**	**2,9**	**2,9**	**3,1**	**2,7**	**1,6**	**2,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,6	3,6	0,0	6,9	-30,8	-40,7	31,3
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,9**	**0,8**	**0,7**	**1,5**	**1,3**	**0,5**	**1,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	12,9	-27,3	-12,5	114,3	0,0	-61,5	120,0
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4,7**	**4,9**	**4,7**	**4,0**	**3,6**	**6,6**	**5,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	-7,4	16,7	-4,1	-14,9	-14,3	83,3	-15,2
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**3,9**	**4,3**	**4,0**	**3,2**	**3,9**	**3,6**	**4,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,1	4,9	-7,0	-20,0	30,0	-7,7	25,0
Québec, toutes catégories et régions	**58,4**	**60,5**	**60,6**	**55,1**	**52,1**	**57,6**	**47,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	10,4	0,2	-9,1	-7,3	10,6	-18,1
Ontario, toutes catégories et régions	**85,1**	**85,8**	**84,4**	**71,3**	**72,3**	**81,5**	**70,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	-0,1	-2,3	-1,6	-15,5	-2,2	12,7	-13,6
Manitoba, toutes catégories et régions	**4,4**	**5,7**	**4,0**	**4,3**	**5,2**	**4,1**	**3,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	5,6	35,7	-29,8	7,5	30,0	-21,2	-7,3
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**3,8**	**3,2**	**4,2**	**2,5**	**2,2**	**2,7**	**2,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	14,1	-31,9	31,3	-40,5	-12,0	22,7	7,4
Alberta, toutes catégories et régions	**36,3**	**34,7**	**39,6**	**36,7**	**40,1**	**40,7**	**44,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	0,3	1,2	14,1	-7,3	7,2	1,5	9,1
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**32,9**	**33,5**	**31,8**	**31,6**	**35,0**	**31,3**	**36,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	25,8	-2,6	-5,1	-0,6	10,4	-10,6	16,9

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Mises en chantier par région urbaine (en DDA)*

	2004	T3:04	T4:04	T1:05	M3:05	M4:05	M5:05
Canada	204,4	203,6	206,5	184,6	189,7	200,4	188,8
Terre-Neuve	2,1	2,1	2,2	2,5	2,1	1,3	1,8
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,5	0,4	1,1	0,9	0,2	0,8
Nouvelle-Écosse	3,3	3,5	3,1	2,5	2,1	5,0	4,0
Nouveau-Brunswick	2,6	3,0	2,5	1,8	2,5	2,4	3,3
Québec	46,7	44,1	49,3	41,6	38,6	44,9	34,5
Ontario	79,9	81,4	77,2	69,4	70,4	77,2	66,1
Manitoba	2,9	3,9	2,6	2,7	3,6	2,5	2,2
Saskatchewan	3,1	2,9	3,3	2,0	1,7	2,0	2,2
Alberta	32,2	30,5	35,6	32,0	35,4	36,4	40,1
Colombie-Britannique	30,9	31,7	30,3	29,0	32,4	28,5	33,8

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2004	T3:04	T4:04	T1:05	M3:05	M4:05	M5:05
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	5,2	5,0	5,7	5,7	5,7	5,5	5,5
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,3	8,3	12,6	12,5	10,0	6,7	3,7
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	6,7	6,7	8,3	8,8	9,3	9,5	9,3
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	18,9	18,6	37,1	49,6	56,4	60,5	62,1
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	123,2	124,2	125,4	126,5	127,0	127,7	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,5	5,9	5,4	5,1	5,1	4,9	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	461,1	460,6	451,3	453,1	462,1	481,7	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	6,0	-0,5	0,6	-0,4	-6,4	-0,7	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	226,2	225,8	233,1	238,5	240,4	242,2	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,2	7,4	8,1	8,5	8,5	7,6	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,59	4,60	4,90	4,88	5,05	4,90	4,85
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,23	6,38	6,25	6,12	6,25	6,05	5,95

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. : données non disponibles
* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)
** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

Statistiques TH LNH

titres hypothécaires lnh
(Moyenne de la période sauf indication contraire)

		2003	2004	1T04	2T04	3T04	4T04	1T05
TITRES HYPOTHÉCAIRES EN CIRCULATION (à la fin de période)								
TOTAL	millions $	59 757	78 612	64 880	69 167	73 903	78 612	82 788
	nbre titres	1 163	1 602	1 227	1 334	1 479	1 602	1 753
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	1 165	1 669	1 245	1 428	1 633	1 669	1 665
individuels (avec PPI *)	nbre titres	132	151	133	140	150	151	151
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	91	18	72	46	33	18	16
individuels (sans PPI)	nbre titres	75	37	68	60	49	37	33
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	16 813	16 500	17 598	16 440	16 044	16 500	16 788
individuels (sans PPI, avec rémunération)	nbre titres	287	346	294	309	327	346	371
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	31 029	45 106	34 702	38 430	41 365	45 106	48 486
individuels (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)	nbre titres	268	613	323	404	508	613	736
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	2 253	2 233	2 265	2 267	2 226	2 233	2 209
collectifs	nbre titres	144	147	146	148	148	147	144
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	4 591	4 373	4 549	4 551	4 491	4 373	4 173
sociaux	nbre titres	93	85	91	90	88	85	82
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	2 299	2 578	2 386	2 476	2 530	2 578	2 580
mixtes	nbre titres	157	172	162	162	167	172	176
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables	millions $	1 516	6 135	2 063	3 529	5 581	6 135	6 871
	nbre titres	7	51	10	21	42	51	60
ÉMISSIONS (total de la période)								
TOTAL	millions $	32 702	37 713	8 954	9 681	9 642	9 436	8 035
	nbre titres	348	594	105	143	187	159	176
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	532	910	206	304	296	104	56
individuels (avec PPI)	nbre titres	33	49	9	15	19	6	4
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	0	0	0	0	0	0	0
individuels (sans PPI)	nbre titres	0	0	0	0	0	0	0
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	5 922	6 705	2 480	1 267	1 255	1 703	1 224
individuels (sans PPI, avec rémunération)	nbre titres	75	106	27	23	28	28	30
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	23 471	23 722	5 447	6 186	5 532	6 558	5 621
individuels (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)	nbre titres	178	346	55	81	105	105	125
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	481	181	43	97	5	35	0
collectifs	nbre titres	25	10	3	4	1	2	0
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	194	244	23	45	132	44	52
sociaux	nbre titres	7	8	1	2	4	1	3
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	545	529	148	166	105	110	52
mixtes	nbre titres	23	31	7	7	9	8	5
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables	millions $	1 557	5 422	607	1 617	2 317	882	1 030
	nbre titres	7	44	3	11	21	9	9
RENDEMENT DES TITRES HYPOTHÉCAIRES VENANT À ÉCHÉANCE DANS 5 ANS, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation		4,38	4,26	3,93	4,38	4,42	4,31	4,10
Titres, prts non remboursables par anticipation		4,26	4,09	3,78	4,22	4,25	4,12	3,91
Taux hypothécaires		6,39	6,23	5,85	6,45	6,38	6,25	6,12
Obligations du Gouvernement du Canada		4,00	3,82	3,51	3,95	3,97	3,84	3,66
ÉCART ENTRE LE RENDEMENT DES TITRES ET LES OBLIGATIONS DU GOUVERNEMENT DU CANADA, 5 ans, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation (avec PPI)		0,38	0,44	0,42	0,43	0,45	0,47	0,44
Titres, prêts non remboursables par anticipation		0,26	0,28	0,27	0,27	0,29	0,27	0,25
Taux hypothécaires		2,39	2,42	2,34	2,50	2,42	2,41	2,46

* PPI : paiement de la pénalité d'intérêt
Sources : SCHL, Banque du Canada

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE JANVIER À MARS 2005

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	MOYENNE PONDÉRÉE PÉR. D'AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : janvier 2005						
Bloc de créances de logements du marché (logements individuels), assurés aux termes de la LNH						
964-14834	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	14235873,52	3,88	2010-01-01	5,63	23,20
964-14883	Vancouver City Savings CU	14612160,49	4,25	2009-12-01	4,98	23,19
964-14891	Vancouver City Savings CU	10256294,73	4,2	2009-12-01	4,97	23,40
Bloc de créances de logements du marché (mixtes), assurés aux termes de la LNH						
965-02521	Equitable Trust Company (The)	2936625,00	4,15	2012-01-01	4,79	30,00
Bloc de créances de logements du marché (logements collectifs), assurés aux termes de la LNH						
966-02412	Peoples Trust Company	5 462 275,00	5,00	2014-07-01	5,88	25,00
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-06216	Cdn.Imperial Bank of Commerce	9 796 787,66	3,70	2009-01-01	6,42	19,68
975-06224	Cdn.Imperial Bank of Commerce	17 864 499,83	3,69	2009-01-01	5,36	22,58
975-06232	Cdn.Imperial Bank of Commerce	6 321 119,32	3,58	2008-08-01	5,37	11,64
975-06240	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 069 867,05	3,57	2008-08-01	5,37	11,20
975-06257	Cdn.Imperial Bank of Commerce	10 756 704,53	3,60	2008-08-01	5,33	19,97
975-06265	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 111 034,70	3,59	2008-08-01	5,66	19,41
975-06273	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 464 035,46	3,31	2007-05-01	4,64	21,59
975-06281	Cdn.Imperial Bank of Commerce	14 735 580,63	3,38	2007-09-01	4,44	22,85
975-06299	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 908 654,25	3,38	2007-09-01	6,68	21,22
975-06307	Cdn.Imperial Bank of Commerce	4 689 228,59	3,40	2007-09-01	4,96	21,04
975-06315	Toronto-Dominion Bank	11 547 797,45	3,60	2008-03-01	5,35	20,68
975-06323	Toronto-Dominion Bank	38 142 105,13	3,70	2008-09-01	4,95	21,77
975-06331	Toronto-Dominion Bank	8 199 228,07	3,65	2008-09-01	5,04	10,97
975-06349	Toronto-Dominion Bank	17 588 034,73	3,70	2008-12-01	4,81	23,14
975-06356	Toronto-Dominion Bank	18 824 687,84	3,75	2008-12-01	4,95	23,25
975-06364	Toronto-Dominion Bank	20 731 950,72	3,80	2009-03-01	5,04	21,87
975-06372	Toronto-Dominion Bank	16 469 970,18	3,75	2009-03-01	5,07	22,20
975-06380	Cdn.Imperial Bank of Commerce	19 044 196,52	3,67	2009-01-01	4,98	21,02
975-06398	Home Trust Company	48 955 795,29	3,75	2010-01-01	6,43	24,15
975-06406	Canada Trust Company	22 883 536,63	3,10	2006-02-01	4,75	9,97
975-06414	Canada Trust Company	5 228 984,18	3,55	2007-09-01	5,26	18,15
975-06422	Canada Trust Company	8 139 656,58	3,15	2006-05-01	5,43	10,96
975-06430	Canada Trust Company	8 104 322,29	3,50	2007-09-01	4,89	10,11
975-06448	Canada Trust Company	7 932 651,39	3,15	2006-05-01	4,84	10,15
975-06455	Canada Trust Company	7 496 703,22	3,50	2007-09-01	4,78	10,68
975-06463	Canada Trust Company	4 015 990,22	3,25	2006-09-01	5,14	17,87
975-06471	Canada Trust Company	14 508 222,41	3,60	2008-03-01	5,14	10,88
975-06489	Canada Trust Company	5 389 967,29	3,30	2006-12-01	4,99	10,43
975-06497	Canada Trust Company	8 193 970,90	3,65	2008-03-01	5,16	17,95
975-06505	Canada Trust Company	5 200 022,17	3,30	2006-12-01	4,57	9,44
975-06513	Canada Trust Company	8 137 331,37	3,65	2008-03-01	5,53	17,40
975-06521	Home Trust Company	36 942 724,14	3,30	2008-01-01	6,62	23,84
Mois d'émission : février 2005						
Bloc de créances de logements du marché (logements individuels), assurés aux termes de la LNH						
964-14909	Vancouver City Savings CU	16 978 931,08	3,80	2010-01-01	4,90	22,51
Bloc de créances de logements du marché (mixtes), assurés aux termes de la LNH						
965-02539	Equitable Trust Company (The)	18 707 373,66	4,40	2015-02-01	5,11	24,21
965-02547	Equitable Trust Company (The)	7 761 040,32	3,70	2010-02-01	4,72	23,36
965-02554	Peoples Trust Company	11 628 558,68	3,40	2010-02-01	4,40	23,25

*PPI : paiement de la pénalité d'intérêt
Source : SCHL

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE JANVIER À MARS 2005

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	PÉR. D'AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : février 2005						
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 3 ans), assurés aux termes de la LNH						
970-06001	Cdn.Imperial Bank of Commerce	16 484 090,01	2,78	2005-11-01	7,68	19,81
970-06019	Cdn.Imperial Bank of Commerce	6 753 302,81	2,78	2005-11-01	7,76	10,96
970-06027	Cdn.Imperial Bank of Commerce	20 137 456,95	2,80	2006-01-01	7,65	19,24
970-06035	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 721 921,72	2,80	2006-01-01	7,88	10,41
970-06043	Toronto-Dominion Bank	13 792 354,32	3,45	2007-09-01	4,46	20,92
970-06050	Toronto-Dominion Bank	14 212 619,33	3,60	2008-03-01	5,38	21,28
970-06068	Toronto-Dominion Bank	133 663 947,55	3,15	2008-08-01	5,00	21,28
970-06076	Toronto-Dominion Bank	110 479 500,60	3,70	2009-01-01	4,87	21,84
970-06084	Toronto-Dominion Bank	11 708 250,64	3,30	2007-01-01	4,39	21,87
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-06547	Cdn.Imperial Bank of Commerce	4 569 841,05	3,05	2006-11-01	7,01	19,21
975-06554	Cdn.Imperial Bank of Commerce	7 811 318,14	2,79	2005-12-01	4,53	10,29
975-06562	Cdn.Imperial Bank of Commerce	14 701 503,37	2,80	2006-01-01	5,56	20,55
975-06570	Cdn.Imperial Bank of Commerce	16 632 553,80	3,14	2007-02-01	5,10	22,21
975-06588	Cdn.Imperial Bank of Commerce	4 073 466,10	3,22	2007-05-01	4,14	22,36
975-06596	Cdn.Imperial Bank of Commerce	22 530 607,61	2,82	2006-02-01	4,33	22,96
975-06604	Cdn.Imperial Bank of Commerce	53 647 068,87	3,38	2008-02-01	5,21	22,96
975-06612	Cdn.Imperial Bank of Commerce	4 966 031,07	2,82	2006-02-01	4,60	10,33
975-06620	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 521 471,10	3,38	2008-02-01	5,00	23,00
975-06638	Cdn.Imperial Bank of Commerce	6 375 115,01	2,88	2006-05-01	6,50	20,61
975-06646	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 400 110,98	2,87	2006-05-01	5,52	20,05
975-06653	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 166 631,39	2,95	2006-08-01	6,55	20,99
975-06661	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 720 724,31	3,38	2008-02-01	6,48	21,30
975-06679	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 464 418,20	2,90	2006-08-01	4,02	23,14
975-06687	Cdn.Imperial Bank of Commerce	4 349 420,31	3,36	2008-02-01	5,36	11,82
975-06695	Cdn.Imperial Bank of Commerce	4 775 724,74	2,96	2006-08-01	4,18	20,29
975-06703	Cdn.Imperial Bank of Commerce	19 473 106,95	3,38	2008-02-01	4,72	22,60
975-06711	Cdn.Imperial Bank of Commerce	4 303 726,91	3,06	2006-11-01	6,46	19,96
975-06729	Cdn.Imperial Bank of Commerce	4 290 507,01	3,06	2006-11-01	4,48	23,36
975-06737	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 011 274,19	3,39	2008-02-01	4,81	23,08
975-06745	Cdn.Imperial Bank of Commerce	35 060 412,80	3,50	2008-09-01	4,51	20,98
975-06752	Cdn.Imperial Bank of Commerce	6 527 373,29	3,50	2008-09-01	4,54	12,35
975-06760	Cdn.Imperial Bank of Commerce	12 086 603,30	3,54	2008-09-01	5,28	21,47
975-06778	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 691 782,49	3,50	2008-09-01	4,64	12,55
975-06786	Cdn.Imperial Bank of Commerce	4 052 768,29	3,49	2008-09-01	5,64	21,28
975-06794	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 116 928,88	3,48	2008-09-01	5,46	12,25
975-06802	Cdn.Imperial Bank of Commerce	7 065 865,46	3,54	2008-12-01	4,73	21,40
975-06810	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 595 858,72	3,55	2008-12-01	4,95	22,40
975-06828	Cdn.Imperial Bank of Commerce	24 095 314,12	3,25	2009-03-01	4,73	21,56
975-06836	Cdn.Imperial Bank of Commerce	114 570 374,52	3,68	2009-08-01	4,85	22,41
975-06844	Canada Trust Company	23 843 164,01	3,50	2008-01-01	4,80	9,73
975-06851	Canada Trust Company	39 862 896,13	3,60	2008-09-01	5,21	10,80
975-06869	Canada Trust Company	23 391 001,83	3,60	2009-07-01	4,81	10,84
975-06877	Canada Trust Company	23 469 546,54	3,80	2010-01-01	5,23	11,28
975-06885	Toronto-Dominion Bank	6 109 308,55	3,10	2006-04-01	4,78	20,03
975-06893	Toronto-Dominion Bank	31 415 048,37	3,30	2007-01-01	4,60	20,84
975-06901	Toronto-Dominion Bank	22 551 403,04	3,45	2007-09-01	4,56	21,73
975-06919	Toronto-Dominion Bank	32 826 572,15	3,50	2008-01-01	4,80	10,34
975-06927	Toronto-Dominion Bank	152 777 879,36	3,50	2008-01-01	4,67	22,49
975-06935	Toronto-Dominion Bank	71 937 203,89	3,50	2008-08-01	5,04	19,46
975-06943	Toronto-Dominion Bank	49 786 639,33	3,75	2009-01-01	4,87	19,89
975-06950	Toronto-Dominion Bank	138 906 007,43	3,55	2009-07-01	4,66	21,24
975-06968	Toronto-Dominion Bank	64 413 348,96	3,50	2009-07-01	4,73	22,08

*PPI : paiement de la pénalité d'intérêt

Source : SCHL

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE JANVIER À MARS 2005

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	MOYENNE PONDÉRÉE PÉR. D'AMORT. (ANNÉES)
Mois d'emission : février 2005						
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-06984	Cdn.Imperial Bank of Commerce	82 091 663,80	3,45	2008-08-01	4,74	20,93
975-06992	Cdn.Imperial Bank of Commerce	13 653 285,41	3,25	2009-02-01	4,61	21,24
975-07008	Maple Trust Company	24 898 596,25	3,25	2008-02-01	4,44	22,87
975-07016	Maple Trust Company	23 543 269,97	3,25	2007-12-01	4,69	22,77
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables (PHTV), assurés aux termes de la LNH						
985-00531	Royal Bank of Canada	95 485 970,43	2,56	2007-01-01	3,65	21,96
Blocs de créances de logements sociaux						
990-08823	Toronto-Dominion Bank	3 568 503,44	2,75	2007-02-01	3,33	22,00
990-08831	Bank of Nova Scotia	19 806 744,85	3,50	2010-02-01	4,04	22,75
Mois d'emission : mars 2005						
Bloc de créances de logements du marché (mixtes), assurés aux termes de la LNH						
965-02562	Equitable Trust Company (The)	10 706 557,57	4,70	2015-03-01	5,82	31,84
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 3 ans), assurés aux termes de la LNH						
970-06092	National Bank of Canada	15 954 035,58	3,50	2008-08-01	5,25	19,03
970-06100	National Bank of Canada	43 878 866,77	3,15	2008-08-01	4,89	10,28
970-06118	National Bank of Canada	18 962 108,23	3,60	2008-08-01	5,86	19,23
970-06126	National Bank of Canada	16 562 182,55	3,50	2008-08-01	5,91	10,28
970-06134	National Bank of Canada	21 993 993,96	3,10	2008-01-01	4,89	22,62
970-06142	National Bank of Canada	42 049 044,98	3,00	2010-01-01	5,12	21,85
970-06159	National Bank of Canada	11 455 503,50	3,50	2010-01-01	5,11	11,53
970-06167	National Bank of Canada	9 061 800,84	3,50	2009-07-01	5,13	11,59
970-06175	National Bank of Canada	27 308 570,51	3,50	2009-06-01	4,68	20,13
970-06183	National Bank of Canada	21 556 225,98	3,60	2010-01-01	5,97	21,32
970-06191	National Bank of Canada	17 277 896,59	3,45	2009-06-01	4,73	11,21
970-06209	National Bank of Canada	6 998 924,55	3,55	2010-01-01	5,95	11,48
970-06217	La Capitale Civil Service Ins	29 493 758,91	3,85	2010-03-01	4,90	23,23
970-06225	Bank of Nova Scotia	72 236 723,22	3,75	2010-02-01	4,57	21,79
970-06233	Bank of Nova Scotia	167 713 343,25	3,90	2010-02-01	5,00	21,80
970-06241	Bank of Nova Scotia	106 638 837,26	3,90	2010-02-01	6,10	21,92
970-06258	Bank of Nova Scotia	47 169 585,93	3,75	2010-02-01	4,56	21,90
970-06266	Bank of Nova Scotia	123 684 661,52	3,90	2010-02-01	5,03	21,68
970-06274	Bank of Nova Scotia	60 493 306,62	3,90	2010-02-01	6,00	21,06
970-06282	Toronto-Dominion Bank	10 778 582,58	3,50	2008-09-01	4,85	11,06
970-06290	HSBC Bank Canada	19 624 601,22	4,00	2010-03-01	4,77	22,43
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-06539	Royal Bank of Canada	142 271 280,09	3,50	2009-02-01	4,75	22,67
975-06976	Toronto-Dominion Bank	5 515 239,26	3,10	2006-06-01	4,73	20,02
975-07024	Cdn.Imperial Bank of Commerce	37 492 767,23	3,85	2010-03-01	6,19	22,92
975-07032	Cdn.Imperial Bank of Commerce	4 328 930,42	3,80	2010-03-01	6,33	12,23
975-07040	Cdn.Imperial Bank of Commerce	15 547 892,68	3,80	2010-03-01	5,14	11,69
975-07057	Cdn.Imperial Bank of Commerce	22 055 511,97	3,85	2010-03-01	5,13	22,69
975-07065	National Bank of Canada	90 529 125,38	3,50	2008-08-01	5,13	20,29
975-07073	National Bank of Canada	14 532 654,96	3,55	2008-08-01	5,17	11,94
975-07081	National Bank of Canada	39 720 436,87	3,50	2009-06-01	4,80	20,72
975-07099	National Bank of Canada	7 507 435,89	3,60	2008-08-01	6,45	20,04
975-07107	National Bank of Canada	11 708 199,74	3,55	2010-01-01	6,04	21,75
975-07115	National Bank of Canada	32 208 683,31	3,45	2010-01-01	4,99	22,25
975-07123	Royal Bank of Canada	523 603 783,14	3,60	2009-02-01	4,75	22,89
975-07156	Cdn.Imperial Bank of Commerce	185 419 088,74	3,85	2010-03-01	5,07	23,04
975-07164	Toronto-Dominion Bank	840 680 859,20	3,75	2010-02-01	5,01	22,42

*PPI : paiement de la pénalité d'intérêt

Source : SCHL

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE JANVIER À MARS 2005

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	MOYENNE PONDÉRÉE PÉR. D'AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : mars 2005						
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-07172	Toronto-Dominion Bank	13 898 251,98	3,60	2008-09-01	5,02	10,28
975-07180	Toronto-Dominion Bank	7 205 164,84	3,40	2007-09-01	4,63	9,98
975-07198	Toronto-Dominion Bank	9 033 373,19	3,45	2007-09-01	4,83	10,19
975-07206	Toronto-Dominion Bank	11 054 538,26	3,45	2007-09-01	4,70	20,32
975-07214	Toronto-Dominion Bank	16 166 726,47	3,25	2007-02-01	4,49	9,34
975-07222	Toronto-Dominion Bank	6 786 247,18	3,30	2007-03-01	4,67	20,42
975-07230	Toronto-Dominion Bank	6 262 871,72	3,10	2006-06-01	4,80	9,56
975-07248	Toronto-Dominion Bank	43 867 961,15	3,50	2008-02-01	4,60	23,02
975-07255	Toronto-Dominion Bank	31 379 369,48	3,50	2008-09-01	4,67	21,25
975-07263	Toronto-Dominion Bank	40 456 525,28	3,75	2009-02-01	4,92	21,96
975-07271	Toronto-Dominion Bank	33 454 520,60	3,50	2009-08-01	4,75	10,97
975-07289	Toronto-Dominion Bank	52 069 605,65	3,80	2009-08-01	4,86	21,78
975-07297	Toronto-Dominion Bank	104 410 677,02	3,80	2010-02-01	5,15	11,33
975-07305	Toronto-Dominion Bank	329 517 853,51	3,90	2010-02-01	5,22	22,49
975-07313	HSBC Bank Canada	25 694 943,74	4,00	2010-03-01	4,78	22,55
975-07321	HSBC Bank Canada	13 552 181,31	4,00	2010-02-01	4,80	21,88
975-07339	HSBC Bank Canada	20 265 800,45	4,00	2010-02-01	4,81	21,74
975-07347	HSBC Bank Canada	7 318 639,36	4,00	2010-02-01	4,80	20,86
975-07354	Maple Bank GmbH	32 897 247,83	3,70	2010-03-01	4,98	21,24
975-07362	Maple Bank GmbH	131 390 035,43	3,70	2010-03-01	4,95	22,45
975-07370	Bank of Montreal	301 172 028,11	3,75	2009-12-01	5,03	22,16
975-07388	Bank of Montreal	104 223 561,54	3,75	2010-02-01	5,05	22,60
975-07396	Bank of Montreal	75 499 878,92	3,75	2010-02-01	5,07	23,13
975-07404	Bank of Montreal	218 567 212,60	3,75	2009-12-01	5,03	22,83
975-07412	Cdn.Imperial Bank of Commerce	200 905 670,40	3,90	2010-03-01	4,79	22,34
975-07420	Cdn.Imperial Bank of Commerce	39 279 316,10	3,83	2010-03-01	5,35	22,09
975-07438	Cdn.Imperial Bank of Commerce	10 983 754,11	3,83	2010-03-01	4,89	11,68
975-07446	Cdn.Imperial Bank of Commerce	37 387 698,36	3,95	2010-03-01	4,80	22,57
975-07453	Cdn.Imperial Bank of Commerce	11 960 676,73	3,88	2010-03-01	5,25	22,61
975-07461	TD Securities Inc.	13 902 522,18	4,10	2010-03-01	4,82	23,69
975-07479	ING Bank of Canada	20 003 080,37	3,75	2010-03-01	4,94	24,72
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables (PHTV), assurés aux termes de la LNH						
985-00556	Royal Bank of Canada	63 424 620,27	2,57	2006-04-01	3,69	21,18
985-00564	Cdn.Imperial Bank of Commerce	536 802 746,35	2,74	2010-03-01	3,27	20,20
985-00572	Cdn.Imperial Bank of Commerce	115 768 707,83	2,74	2010-03-01	3,27	11,83
985-00580	Cdn.Imperial Bank of Commerce	40 342 733,24	2,74	2010-03-01	3,27	19,91
985-00598	Cdn.Imperial Bank of Commerce	9 209 902,22	2,74	2010-03-01	3,24	12,07
985-00614	Toronto-Dominion Bank	60 520 431,88	2,57	2009-06-01	3,59	22,08
985-00622	Toronto-Dominion Bank	61 221 954,00	2,57	2008-07-01	3,64	20,03
985-00630	Toronto-Dominion Bank	46 992 061,41	2,57	2008-12-01	3,65	21,13
Blocs de créances de logements sociaux						
990-08849	Toronto-Dominion Bank	28 928 738,66	3,38	2010-03-01	3,97	23,17

Description des blocs de TH LNH

964 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants; tout paiement de pénalité d'intérêts (PPI) découlant d'un remboursement anticipé est transmis à l'investisseur.

967 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants; tout paiement de pénalité d'intérêts (PPI) découlant d'un remboursement anticipé est conservé par l'émetteur.

970 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants. L'investisseur reçoit une indemnitépour tout paiement par anticipation qui n'est pas conforme aux principales modalités de remboursement.

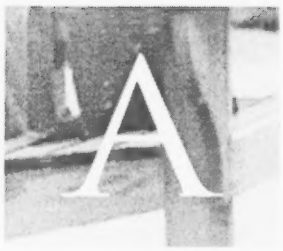
975 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants. L'investisseur reçoit une indemnité pour tout paiement par anticipation qui n'est pas conforme aux principales modalités de remboursement anticipé (durée de cinq ans).

966 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis pour des collectifs d'habitation locatifs; ni les blocs, ni les prêts ne sont assortis de dispositions de remboursement anticipé.

990 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis pour des logements sociaux; ni les blocs, ni les prêts ne sont assortis de dispositions de remboursement anticipé.

965 – Blocs mixtes pouvant comprendre des prêts hypothécaires appartenant à toutes les catégories ci-dessus.

985 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants et assortis de paiements mensuels égaux ainsi que d'un taux d'intérêt variable.



ACTUALITÉS HABITATION

Canada

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

JUILLET 2005

Aperçu du marché canadien

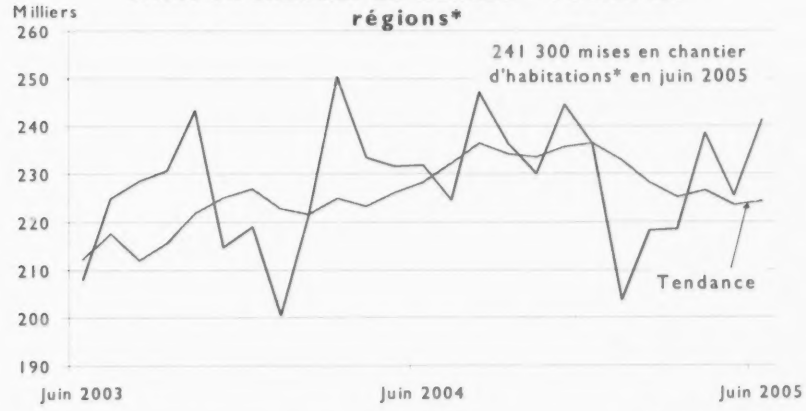
Marché du neuf

Hausse des mises en chantier d'habitations en juin

Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada a augmenté de 7,0 % en juin par rapport à mai, passant de 225 500 à 241 300.

Le marché des logements neufs s'est raffermi en juin, et le niveau des mises en chantier a touché son point le plus haut de l'année. Ces derniers mois, on a observé une baisse des taux se rapportant aux prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans, très populaires auprès des emprunteurs. Ce facteur compte parmi les paramètres économiques fondamentaux qui stimulent actuellement la construction résidentielle.

Mises en chantier au Canada – Toutes les régions*



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

Les données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations publiées dans *Actualités habitation, Canada* sont des chiffres définitifs et peuvent être différentes des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Canada

Sommaire

Aperçu du marché canadien ---------- 1

Les facteurs saisonniers jouent en faveur du marché de l'habitation au printemps ---------- 4

La vigueur de la construction résidentielle fait augmenter les stocks 6

Tableaux :

Mises en chantier d'habitations ---------- 8

La construction de logements collectifs en milieu urbain a bondi en juin, alors que celle de maisons individuelles est demeurée stationnaire

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada s'est établi à 207 200 en juin, progressant de 8,3 % en

Suite à la page 2

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

regard du mois de mai. Cet accroissement tient surtout à l'intensification de l'activité dans la catégorie des logements collectifs. En effet, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier s'est élevé de 17,0 % pour s'établir à 108 800 dans le segment des collectifs, alors qu'il est demeuré inchangé dans celui des maisons individuelles, atteignant 98 400.

Les mises en chantier en milieu urbain ont progressé en Ontario et au Québec et régressé dans les autres régions

De mai à juin, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain est monté à 96 700 en Ontario et à 39 300 au Québec, ce qui représente des hausses respectives de 42,6 % et de 12,6 %. Ces gains, attribuables en grande partie à une accélération de la production dans le segment des collectifs, ont été contrebalancés partiellement par les diminutions observées dans les provinces de l'Atlantique, dans la région des Prairies et en Colombie-Britannique.

On évalue à 34 100 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de juin.

Cumul annuel des mises en chantier en milieu urbain (chiffres réels) : inférieur à celui de la même période l'an dernier

En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations dans les centres urbains accuse un recul de 5,2 % par rapport à celui des six premiers mois de 2004. La baisse est de 7,8 % dans le segment des maisons individuelles et de 2,5 % dans celui des logements collectifs.

À l'échelle des régions, le cumul annuel n'a augmenté que dans les provinces des Prairies (6,0 %). Il a fléchi de 15,7 % au Québec, de 5,2 % en Colombie-Britannique, de 4,1 % en Ontario et de 3,4 % dans les provinces atlantiques.

Marché de la revente

Hausse des ventes S.I.A.® en mai

Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® (Service inter-agences®) est monté de 40 119, en avril, à 40 268, en mai, ce qui représente une progression de 0,2 %.

Le nombre réel de ventes S.I.A.® pour la période allant de janvier à mai est de 0,6 % inférieur au résultat correspondant de 2004; il s'établit à 204 252.

Repli des nouvelles inscriptions S.I.A.® en mai

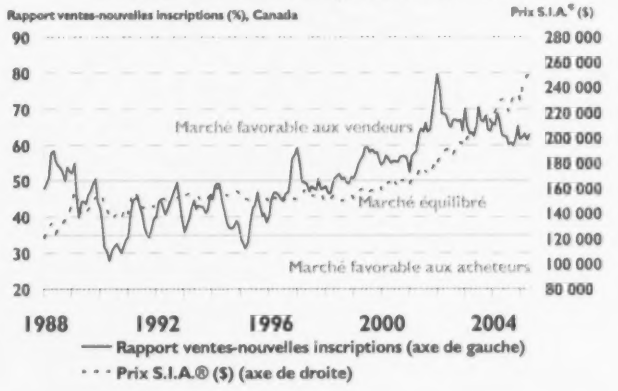
Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® a régressé de 2,1 % entre avril et mai, passant de 65 489 à 64 113.

De janvier à mai, le nombre réel de nouvelles inscriptions a été de 5,2 % plus considérable qu'à la même période l'an dernier.

La conjoncture favorable aux vendeurs au Canada continue de contribuer à la croissance rapide des prix des habitations

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes[1]. Il tient

La conjoncture favorable aux vendeurs continue de contribuer à la hausse des prix des habitations



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Suite à la page 3

[1] Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé *marché acheteur*. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un *marché vendeur*. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est *équilibré*.

compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation approximative de la demande.

En mai 2005, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 63 %, signe que le marché demeure à l'avantage des vendeurs. Au Canada, le prix S.I.A.® moyen a augmenté de 8,6 % en glissement annuel pour la période allant de janvier à mai.

Conjoncture économique

Le nombre d'emplois a progressé de 14 000 en juin. Il a connu une hausse nette de 0,5 % au deuxième trimestre (avril à juin), ce qui représente 79 000 emplois – plus de trois fois la quantité de postes créés au premier trimestre de 2005 (janvier à mars). En juin, les gains réalisés au chapitre des emplois à plein temps (+52 000) ont été en partie annulés par les pertes accusées du côté des emplois à temps partiel (-38 000). La croissance a été considérable dans le secteur de la construction (+21 000) et dans celui des services d'enseignement (+11 000). Par rapport à juin 2004, l'emploi s'est accru de 1,3 %.

Le taux de chômage est descendu à 6,7 % en juin, retrouvant ainsi le creux qu'il avait touché en juin 2000. Il s'agit également de son point le plus bas depuis presque trente ans.

Le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières est resté près de son niveau record. Autrement dit, une proportion presque sans précédent de Canadiens sont occupés, ce qui aide à stimuler la confiance des consommateurs et contribue à la vive demande de logements.

Le 12 juillet, la Banque du Canada a maintenu à 2,5 % le taux cible du financement à un jour, tout comme elle l'avait fait le 25 mai, le 12 avril et le 1er mars. L'inflation mesurée par l'indice de référence reste légèrement en deçà de la cible de 2 %. Cependant, les taux d'intérêt vont probablement augmenter à mesure que l'expansion de l'économie s'accélérera pendant la seconde moitié de l'année. En effet, dans son annonce du 12 juillet, la Banque du Canada a souligné la nécessité de réduire le degré de détente monétaire dans un proche avenir.

Les prix des habitations neuves, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), ont connu en mai une croissance plus lente en glissement annuel, celle-ci s'étant chiffrée à 4,6 %. Il s'agit de la hausse la plus faible enregistrée depuis juin 2003. La forte demande d'habitations, les coûts accrus des matériaux et de la main-d'oeuvre ainsi que la progression de la valeur des terrains ont contribué à l'augmentation des prix des logements.

En juin, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont avancé de 1,7 % par rapport au même mois en 2004. Cet accroissement est principalement attribuable à l'élévation du prix de l'essence, du prix des repas au restaurant, du coût de remplacement des habitations par le propriétaire et des impôts fonciers. Il a toutefois été contenu par la baisse des prix du matériel informatique, du gaz naturel et de l'hébergement des voyageurs. ■

Collaborateurs : Milan Gnjec Inna Breidburg Ed Heese Bob Dugan Julie Taylor

Questions :

Julie Taylor, 613-748-2239
ou jtaylor@cmhc-schl.gc.ca
Abonnements : 613-748-2006 ou

http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin

N° du produit : 63830-2005-07

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les facteurs saisonniers jouent en faveur du marché de l'habitation au printemps

- Chaque année, l'activité sur le marché de la revente suit un cycle récurrent et prévisible : le marché s'enflamme au printemps et se refroidit à l'hiver. Ce cycle est en grande partie déterminé par les conditions météorologiques. Le temps froid de l'hiver tient les acheteurs et les vendeurs loin du marché, alors que le réchauffement des températures au printemps les y attire. D'autres influences, comme les jours fériés et les vacances, entraînent des fluctuations normales sur le marché de la revente. En général, l'activité ralentit pendant la période des Fêtes et durant les mois d'été.

- Le processus de désaisonnalisation permet de tenir compte de ces facteurs saisonniers. Un coefficient élevé à une période donnée indique un volume d'activité plus considérable que la moyenne des douze mois de l'année. Par exemple, dans le cas des ventes S.I.A.® conclues au mois d'avril à Toronto, le coefficient des facteurs saisonniers se chiffre à environ 1,20. Autrement dit, le nombre de ventes S.I.A.® en avril dépasse de 20 % la moyenne.

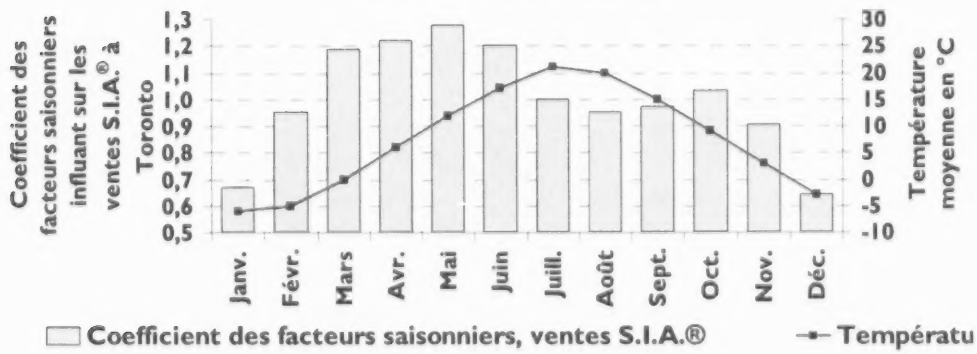
- Le graphique présenté ci-dessous montre la corrélation qui existe entre l'incidence des facteurs saisonniers sur les ventes S.I.A.® à Toronto et la température moyenne. Lorsque cette dernière augmente, le coefficient des facteurs saisonniers pour les ventes S.I.A.® en fait autant.

- Les nouvelles inscriptions parcourent un cycle similaire. Au printemps, leur nombre monte en flèche; à Toronto, il se situe environ 20 % au-dessus de la moyenne. À l'inverse, le nombre de nouvelles inscriptions pendant l'hiver est habituellement bien inférieur à la moyenne.

- Le prix de vente S.I.A.® moyen à Toronto subit également des variations saisonnières récurrentes. Les habitations se vendent généralement plus cher au printemps qu'à l'hiver. Le coefficient du mois de mai indique qu'en l'absence d'autres facteurs agissant sur la demande, un logement trouvera preneur à un prix d'environ 6 % plus élevé en mai

Suite à la page 5

La demande de logements à Toronto culmine au printemps



Sources : ACI, données désaisonnalisées par la SCHL

Les facteurs saisonniers jouent en faveur du marché de l'habitation au printemps (suite)

qu'en décembre. Par exemple, une habitation évaluée à 300 000 $ à Toronto se vendra 18 000 $ de plus. Les bas coefficients en hiver indiquent que les logements se vendent à un prix inférieur à la moyenne à cette période de l'année.

- Le coefficient des facteurs saisonniers varie beaucoup moins dans le cas des prix que dans le cas des ventes et des inscriptions.

- Le consommateur qui achète une habitation durant l'hiver peut réaliser des économies. Il doit cependant peser l'avantage potentiel de payer moins cher et l'inconvénient de disposer d'un choix plus restreint.

- Il peut être avantageux pour un propriétaire de vendre son habitation au printemps. La probabilité de trouver preneur sera plus forte vu le nombre accru d'acheteurs sur le marché. En outre, le coefficient élevé des facteurs saisonniers au printemps indique que les logements se vendent généralement plus cher à cette époque de l'année qu'à l'hiver.

- Au Canada, la diversité des climats influe sur l'ampleur des variations saisonnières. Dans des régions au climat doux comme à Vancouver, où les écarts de température entre les saisons sont moins notables, l'activité sur le marché de l'habitation est mieux répartie sur l'ensemble de l'année. À Winnipeg toutefois, où les hivers sont froids et rigoureux, les ventes ralentissent l'hiver et se réaccélèrent au printemps, comme en témoigne l'importante hausse du coefficient des facteurs saisonniers qui est observée pendant les mois de l'hiver et du printemps. En mai, le coefficient relatif aux ventes S.I.A.® à Winnipeg est de presque 90 % plus élevé en mai qu'en décembre. Les grandes fluctuations de température à Winnipeg se traduisent par une répartition plus inégale de l'activité sur le marché de la revente à l'hiver et au printemps.

- D'autres facteurs, comme les vacances d'été et la période des déménagements au Québec le 1er juillet, agissent sur les ventes S.I.A.®, les nouvelles inscriptions et les prix moyens.

- En somme, les conditions climatiques influent beaucoup sur les ventes S.I.A.®, les nouvelles inscriptions et les prix moyens. En général, plus les écarts de température sont prononcés dans une région, plus ils auront d'incidence sur le marché de la revente. ■

Coefficients des facteurs saisonniers

	Écart entre la température la plus haute et la plus basse (en degrés)	Inscriptions S.I.A.®			Prix S.I.A.®			Ventes S.I.A.®		
		Le plus bas	*Le plus élevé*	*Var. en %*	*Le plus bas*	*Le plus élevé*	*Var. en %*	*Le plus bas*	*Le plus élevé*	*Var. en %*
Winnipeg	37	0,39 (déc.)	1,42 (mai)	164%	0,96 (janv.)	1,05 (avril)	9%	0,53 (déc.)	1,40 (mai)	164%
Saskatoon	36	0,49 (déc.)	1,30 (mai)	165%	0,97 (déc.)	1,03 (mai)	6%	0,56 (déc.)	1,25 (avril)	123%
Ottawa	31	0,40 (déc.)	1,35 (mai)	238%	0,97 (déc.)	1,03 (mai)	6%	0,62 (janv.)	1,42 (mai)	129%
Montréal	30	0,60 (déc.)	1,31 (mars)	118%	0,95 (janv.)	1,04 (juin)	10%	0,77 (déc.)	1,53 (mars)	99%
Toronto	27	0,43 (déc.)	1,28 (mai)	198%	0,96 (août)	1,03 (mai)	7%	0,64 (déc.)	1,28 (mai)	100%
Calgary	25	0,47 (déc.)	1,2 (mai)	155%	0,98 (déc.)	1,02 (juin)	4%	0,66 (déc.)	1,21 (mai)	83%
Saint John	24	0,37 (déc.)	1,34 (juin)	262%	0,97 (oct.)	1,02 (juin)	5%	0,52 (janv.)	1,34 (juin)	158%
Halifax	23	0,45 (déc.)	1,41 (mai)	213%	0,98 (nov.)	1,03 (avril)	5%	0,54 (déc.)	1,42 (juin)	163%
St. John's	19	0,43 (déc.)	1,30 (juin)	102%	0,96 (oct.)	1,04 (janv.)	8%	0,44 (janv.)	1,49 (juill.)	239%
Vancouver	14	0,52 (déc.)	1,26 (mai)	142%	0,97 (déc.)	1,02 (avril)	5%	0,65 (janv.)	1,20 (mars)	85%

Sources : ACI, données désaisonnalisées par la SCHL

La vigueur de la construction résidentielle fait augmenter les stocks

Le nombre d'appartements nouvellement achevés qui n'ont pas encore trouvé preneur a bondi en 2004 et en 2005. La hausse témoigne principalement d'une accélération de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle – un signe que la demande est forte.

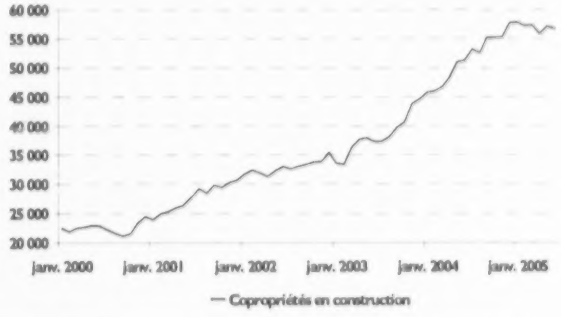
- La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) tient des statistiques sur les différentes étapes de la construction d'un bâtiment résidentiel, depuis la mise en chantier jusqu'à l'achèvement. Elle recueille aussi des données sur le moment où les logements neufs sont vendus ou loués, c'est-à-dire écoulés sur le marché. Les habitations qui ne sont pas encore écoulées peuvent être considérées comme des stocks, dont la taille peut servir d'indicateur de la conjoncture du marché. Deux facteurs peuvent entraîner un accroissement des stocks : le fléchissement de la demande et l'accélération de la construction résidentielle.

- Ces dernières années, la progression des stocks de logements non écoulés au Canada a été causée principalement par l'achèvement d'appartements. Entre janvier 2002 et juin 2005, le nombre d'appartements non écoulés a augmenté de 105 %.

- Les stocks d'appartements comprennent à la fois les unités locatives et les copropriétés. Dans le cas des ensembles locatifs, il arrive souvent qu'un grand nombre de logements soient vacants à la fin des travaux de construction. Par conséquent, une hausse des achèvements d'appartements locatifs fait presque automatiquement gonfler les stocks.

- La construction d'appartements en copropriété débute habituellement quand une certaine proportion des logements de l'ensemble ont été vendus. Il peut donc arriver que de nombreuses unités n'aient pas encore trouvé preneur une fois la construction terminée. Une augmentation des achèvements d'appartements en copropriété aura donc aussi tendance à faire progresser les stocks. Toutefois, parce que la construction de copropriétés est soutenue par les ventes conclues préalablement, tout alourdissement des stocks consécutif à un accroissement des achèvements est causé par une demande accrue.

Une augmentation du nombre de copropriétés en construction indique que la demande est forte



Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

- Un autre indicateur de la conjoncture du marché est la durée d'inoccupation des appartements locatifs et des appartements en

Les stocks de logements locatifs révèlent l'important volume d'achèvements et la diminution de la demande

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Suite à la page 7

La vigueur de la construction résidentielle fait augmenter les stocks (suite)

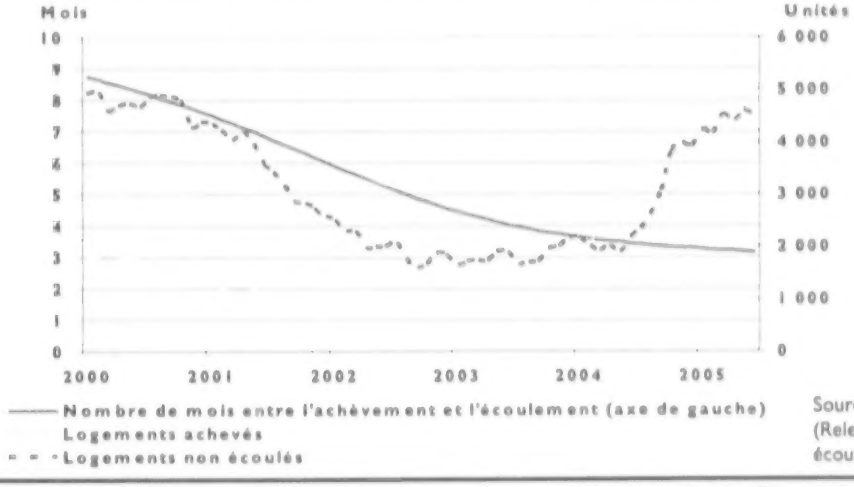
copropriété, c'est-à-dire le temps qui s'écoule entre le moment où ils deviennent disponibles et le moment où ils trouvent preneur. Plus cette période est courte, plus la demande est forte.

- Les stocks d'appartements locatifs nouvellement achevés mais non écoulés se sont beaucoup accrus entre le début de 2002 et le milieu de 2003 (voir graphique page précédente). En même temps, les achèvements de logements locatifs ont augmenté, et il y a eu renversement de la tendance à la baisse que suivait le nombre moyen de mois séparant l'achèvement d'un ensemble locatif et le moment où 90 % des logements sont écoulés. Depuis 2003, les achèvements de logements locatifs se sont stabilisés à un niveau plus élevé, et la période d'inoccupation s'est légèrement allongée. Par conséquent, la récente progression des stocks résulte d'une intensification de la construction et d'un certain relâchement de la demande sur le marché locatif. Cela concorde avec la hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs observée au pays ces dernières années.

- L'accumulation des stocks de copropriétés s'explique par le volume accru de logements achevés, lequel découle de l'expansion de la demande. Le rythme de croissance des achèvements a bondi en 2004, provoquant ainsi l'élévation des stocks que l'on observe à l'heure actuelle. Le temps qu'il faut, en moyenne, pour qu'un ensemble de copropriétés venant juste d'être achevé soit occupé à 90 % a diminué de façon constante au cours des cinq dernières années. Il est passé d'à peu près 9 mois, au début de 2000, à environ 3 mois, en juin 2005. Depuis 2003, par contre, l'écart a commencé à se stabiliser. Il reste néanmoins que les ensembles d'appartements en copropriété récemment achevés se remplissent plus rapidement que par le passé.

- En somme, la montée en flèche du nombre d'appartements locatifs et en copropriété non écoulés qui est survenue en 2004 et pendant la première moitié de 2005 tient surtout à la vigueur de la construction résidentielle dans ces deux segments du marché. Dans le cas des appartements en copropriété, l'accélération de la construction témoigne de la vive demande. Cependant, le temps qu'il faut pour qu'un ensemble venant juste d'être achevé soit occupé à 90 % a commencé à augmenter légèrement du côté des appartements locatifs et est en train de se stabiliser pour ce qui concerne les appartements en copropriété. On s'attend donc à ce que l'offre et la demande demeurent équilibrées dans les segments des copropriétés et des logements locatifs. ■

L'offre et la demande de copropriétés sont en équilibre



Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2004	T4:04	T1:05	T2:05	M4:05	M5:05	M6:05
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**233,4**	**236,9**	**213,3**	**235,4**	**238,5**	**225,5**	**241,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,9	0,3	-10,0	10,4	9,2	-5,5	7,0
Canada, toutes catégories, régions rurales	**29,0**	**30,4**	**28,7**	**34,1**	**34,1**	**34,1**	**34,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,5	-7,0	-5,6	18,8	18,8	0,0	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**204,4**	**206,5**	**184,6**	**201,3**	**204,4**	**191,4**	**207,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	1,4	-10,6	9,0	7,7	-6,4	8,3
Canada, log. individuels, régions urbaines	**103,9**	**102,5**	**93,4**	**98,6**	**98,8**	**98,4**	**98,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	3,6	-2,6	-8,9	5,6	6,1	-0,4	0,0
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**100,5**	**104,0**	**91,2**	**102,7**	**105,6**	**93,0**	**108,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,7	5,7	-12,3	12,6	9,3	-11,9	17,0
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2,9**	**2,9**	**3,1**	**2,5**	**2,3**	**2,7**	**2,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,6	0,0	6,9	-19,4	-14,8	17,4	-14,8
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,9**	**0,7**	**1,5**	**1,0**	**0,7**	**1,2**	**1,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	12,9	-12,5	114,3	-33,3	-46,2	71,4	-16,7
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4,7**	**4,7**	**4,0**	**5,4**	**6,8**	**5,4**	**4,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	-7,4	-4,1	-14,9	35,0	88,9	-20,6	-25,9
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**3,9**	**4,0**	**3,2**	**4,3**	**3,9**	**4,6**	**4,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,1	-7,0	-20,0	34,4	0,0	17,9	-6,5
Québec, toutes catégories et régions	**58,4**	**60,6**	**55,1**	**52,6**	**58,4**	**47,5**	**51,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	0,2	-9,1	-4,5	12,1	-18,7	9,3
Ontario, toutes catégories et régions	**85,1**	**84,4**	**71,3**	**88,2**	**86,3**	**74,7**	**103,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	-0,1	-1,6	-15,5	23,7	19,4	-13,4	38,7
Manitoba, toutes catégories et régions	**4,4**	**4,0**	**4,3**	**4,4**	**4,2**	**4,0**	**5,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	5,6	-29,8	7,5	2,3	-19,2	-4,8	27,5
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**3,8**	**4,2**	**2,5**	**3,3**	**2,4**	**2,8**	**4,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	14,1	31,3	-40,5	32,0	9,1	16,7	53,6
Alberta, toutes catégories et régions	**36,3**	**39,6**	**36,7**	**41,6**	**43,0**	**47,4**	**34,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	0,3	14,1	-7,3	13,4	7,2	10,2	-27,6
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**32,9**	**31,8**	**31,6**	**32,1**	**30,5**	**35,2**	**30,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	25,8	-5,1	-0,6	1,6	-12,9	15,4	-13,4

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Mises en chantier par région urbaine (en DDA)*

	2004	T4:04	T1:05	T2:05	M4:05	M5:05	M6:05
Canada	204,4	206,5	184,6	201,3	204,4	191,4	207,2
Terre-Neuve	2,1	2,2	2,5	1,7	1,5	1,9	1,5
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,4	1,1	0,5	0,2	0,7	0,5
Nouvelle-Écosse	3,3	3,1	2,5	3,9	5,3	3,9	2,5
Nouveau-Brunswick	2,6	2,5	1,8	3,0	2,6	3,3	3,0
Québec	46,7	49,3	41,6	40,0	45,8	34,9	39,3
Ontario	79,9	77,2	69,4	81,3	79,4	67,8	96,7
Manitoba	2,9	2,6	2,7	2,7	2,5	2,3	3,4
Saskatchewan	3,1	3,3	2,0	2,8	1,9	2,3	3,8
Alberta	32,2	35,6	32,0	35,8	37,2	41,6	28,5
Colombie-Britannique	30,9	30,3	29,0	29,6	28,0	32,7	28,0

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2004	T4:04	T1:05	T2:05	M4:05	M5:05	M6:05
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	5,2	5,7	5,7	5,5	5,5	5,5	5,3
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,3	12,6	12,5	4,1	6,7	3,7	1,8
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	6,7	8,3	8,8	9,3	9,5	9,3	9,0
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	18,9	37,1	49,6	54,0	60,5	62,1	40,5
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	123,2	125,4	126,5	n.d.	127,7	128,3	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,5	5,4	5,1	n.d.	4,9	4,6	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	461,1	451,3	454,3	491,6	482,4	486,4	505,9
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	6,0	0,6	-0,1	2,9	-0,6	3,1	6,3
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	226,2	233,1	239,2	246,5	243,1	249,1	247,2
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,2	8,1	8,8	8,9	8,0	8,5	10,3
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,59	4,90	4,88	4,83	4,90	4,85	4,75
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,23	6,25	6,12	5,90	6,05	5,95	5,70

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. : données non disponibles
* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)
** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

ACTUALITÉS HABITATION

Canada

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

AOÛT 2005

Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

Hausse du niveau des mises en chantier d'habitations en juillet grâce à la construction de logements collectifs

Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada a augmenté de 0,5 % en juillet par rapport à juin, passant de 241 300 à 242 600.

Stimulée par les bas taux hypothécaires et la conjoncture favorable du marché de l'emploi, la construction résidentielle a atteint son point le plus haut de l'année.

La construction de logements collectifs en milieu urbain a bondi en juillet, alors que celle de maisons individuelles a diminué

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada s'est établi à 211 900 en juillet, progressant de 2,3 % en regard du mois de juin. Cet accroissement est entièrement attribuable à l'intensification de l'activité dans la catégorie des logements collectifs. En effet, le nombre désaisonnalisé

Suite à la page 2

Sommaire

Aperçu du marché canadien ---------- 1

Toujours aucun signe de bulle spéculative sur le marché immobilier canadien ---------- 4

Hausse des stocks d'appartements en copropriété dans les régions métropolitaines ---------- 6

Tableaux :

Mises en chantier d'habitations ---------- 8

Mises en chantier d'habitations au Canada, toutes les régions*

Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

Les données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations publiées dans *Actualités habitation, Canada* sont des chiffres définitifs et peuvent être différentes des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Canada

annualisé de mises en chantier a avancé de 12,4 % dans le segment des collectifs, alors qu'il a diminué de 8,9 % dans celui des maisons individuelles, se chiffrant respectivement à 122 300 et à 89 600. Le fait que la production d'ensembles résidentiels soit plus vigoureuse que celle d'habitations individuelles cadre avec les prévisions selon lesquelles les prix croissants des maisons feront basculer la demande vers le segment des collectifs, qui offre des unités moins chères.

Les mises en chantier en milieu urbain ont progressé dans toutes les régions, sauf en Ontario

De juin à juillet, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain s'est accru dans toutes les régions, sauf en Ontario. Il s'est élevé à 32 900 en Colombie-Britannique, à 45 300 au Québec, à 8 000 dans les provinces de l'Atlantique et à 36 600 dans la région des Prairies, ce qui représente des gains respectifs de 17,5 %, de 15,3 %, de 6,7 % et de 2,5 %. En Ontario, malgré les volumes d'activité quasi records enregistrés sur le marché de Toronto, où le nombre mensuel de mises en chantier a atteint son deuxième sommet en importance, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a fléchi de 7,9 %, s'établissant à 89 100.

On évalue à 30 700 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de juillet.

Cumul annuel des mises en chantier en milieu urbain (chiffres réels) : inférieur à celui de la même période l'an dernier

En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations dans les centres urbains accuse une baisse de 2,6 % par rapport à celui des sept premiers mois de 2004. Il s'est replié de 9,8 % dans le segment des maisons individuelles mais s'est redressé de 5,5 % dans celui des logements collectifs.

La seule région où il y a eu hausse du cumul annuel des mises en chantier d'habitations dans les centres urbains, c'est celle des Prairies (+5,9 %). Des baisses ont été enregistrées au Québec (-13,3 %), dans les provinces de l'Atlantique (-4,7 %) et en Colombie-Britannique (-1,6 %). En Ontario, le cumul annuel a très peu changé (-0,04 %) par rapport à celui de janvier à juillet 2004.

Le prix des habitations neuves s'est élevé en juin

Le prix des habitations sur le marché du neuf, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), s'est accru de 4,7 % en juin par rapport au même mois l'an dernier. En mai, l'augmentation avait été moins forte, soit de 4,6 %. La vitalité du marché et la pénurie de terrains viabilisés ont favorisé le renchérissement du prix des habitations.

Marché de la revente

Hausse des ventes S.I.A.® en juin

Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® (Service inter-agences®) est monté de 40 534, en mai, à 42 162, en juin, ce qui représente une progression de 4,0 %.

Le nombre réel de ventes S.I.A.® pour la période allant de janvier à juin est de 0,8 % supérieur au résultat correspondant de 2004; il s'établit à 254 676.

Baisse des nouvelles inscriptions S.I.A.® en juin

Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® a régressé de 0,9 % entre mai et juin, passant de 64 015 à 63 437.

De janvier à juin, le nombre réel de nouvelles inscriptions a été de 4,7 % plus considérable qu'à la même période l'an dernier.

La conjoncture favorable aux vendeurs partout au pays continue de contribuer à la forte croissance des prix des habitations

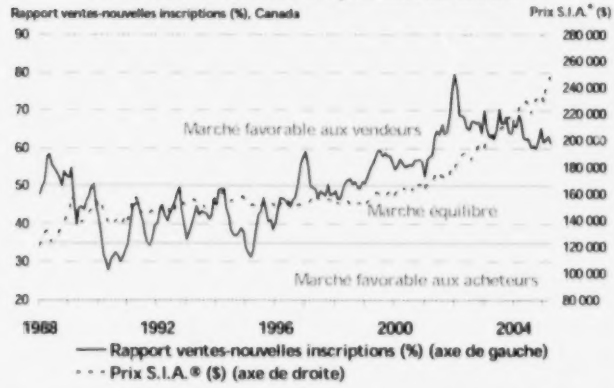
Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes[1]. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation approximative de la demande.

En juin 2005, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 67 %, signe que le marché penchait encore du côté des vendeurs. Au Canada, le prix S.I.A.® moyen des logements existants a augmenté de 9,0 % en glissement annuel pour la période allant de janvier à juin.

Suite à la page 3

[1] Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé *marché acheteur*. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un *marché vendeur*. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est *équilibré*.

La conjoncture favorable aux vendeurs continue de contribuer à la hausse des prix des habitations



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Conjoncture économique

Le nombre d'emplois a progressé de 5 900 en juillet. Il a connu une hausse de 0,5 % au deuxième trimestre (avril à juin), ce qui représente 79 000 emplois – plus de trois fois le volume de postes créés au premier trimestre de 2005 (janvier à mars). En juillet, le nombre d'emplois à plein temps s'est replié (-2 500), tandis que des gains ont été réalisés du côté des emplois à temps partiel (+8 500). La croissance a été considérable dans plusieurs secteurs : commerce de gros et de détail (+24 000), soins de santé et assistance sociale (+18 000), information, culture et loisirs (+16 000) et agriculture (+16 000).

Par rapport à juillet 2004, l'emploi s'est accru de 1,2 %.

Le taux de chômage est monté à 6,8 % en juillet et se situe donc au même niveau qu'en juin 2000 – un de ses points les plus bas depuis presque trente ans.

Le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières est resté près de son niveau record. Autrement dit, une proportion presque sans précédent de Canadiens sont occupés, ce qui aide à stimuler la confiance des consommateurs et contribue à la vive demande de logements.

Le 12 juillet, la Banque du Canada a maintenu à 2,5 % le taux cible du financement à un jour, tout comme elle l'avait fait le 25 mai, le 12 avril et le 1er mars. L'inflation mesurée par l'indice de référence se situe à son niveau cible de 2 %. Cependant, les taux d'intérêt vont probablement augmenter à mesure que l'expansion de l'économie s'accélérera pendant la seconde moitié de l'année. En effet, dans son annonce du 12 juillet, la Banque du Canada a souligné la nécessité de réduire le degré de détente monétaire dans un proche avenir.

En juillet, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont avancé de 2 % par rapport au même mois en 2004. Cet accroissement est principalement attribuable à l'élévation du prix de l'essence, du prix des repas au restaurant et du coût de remplacement des habitations par le propriétaire. Il a toutefois été contenu par la baisse du prix d'achat et de location des véhicules automobiles, des prix du matériel informatique et de l'hébergement des voyageurs. ■

Collaborateurs : Julie Taylor Brent Weimer Bob Dugan

Questions :

Julie Taylor, 1-613-748-2239
ou jtaylor@cmhc-schl.gc.ca
Abonnements : 1-613-748-2006 ou

http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Toujours aucun signe de bulle spéculative sur le marché immobilier canadien

Cette année, les ventes de logements existants demeureront près de leur record et la construction résidentielle atteindra son troisième niveau en importance depuis 1989. À cause de la forte demande, le prix des habitations a grimpé rapidement ces dernières années et certains se demandent si une bulle spéculative n'est pas en train de se former. Toutefois, cette montée des prix est fondée sur de solides bases économiques et, par conséquent, rien n'indique la présence d'une bulle spéculative sur le marché de l'habitation canadien.

- On est en présence d'une bulle lorsque le prix d'un bien connaît pendant une longue période des augmentations bien supérieures à celles enregistrées antérieurement et que ces hausses ont comme principal moteur l'hypothèse que le bien en question pourra ensuite être vendu encore plus cher à quelqu'un qui l'achètera pour la même raison.

- Des articles publiés en juin 2005 dans la revue *The Economist*[1] notent que le prix des logements monte à un rythme alarmant partout sur la planète. Cette analyse se fonde sur les indices des prix des habitations établis par la revue pour vingt pays, dont le Canada. Selon les articles, deux facteurs sont à l'origine de cette explosion mondiale des prix : des taux d'intérêt exceptionnellement bas et le nombre croissant de ménages qui investissent dans l'immobilier parce qu'ils se méfient des valeurs mobilières depuis l'effondrement des cours boursiers en 2000. Ces causes jouent aussi au Canada.

- Au premier trimestre de 2005, le prix des logements a enregistré une augmentation supérieure à 9 % dans 11 des 20 pays pour lesquels *The Economist* recueille des données. Au Canada, cependant, la progression n'a été que de 5,2 % pour ce trimestre, ce qui place notre pays au quatorzième rang pour ce qui est de la croissance des prix d'une année sur l'autre. Les six États où cette croissance a été inférieure à celle du Canada sont Singapour, les Pays-Bas, la Suisse, l'Australie, l'Allemagne et le Japon. Les prix des logements ont connu une forte ascension dans la plupart des pays depuis 1997. *The Economist* indique certains pays où il y a gonflement excessif des prix des habitations, mais le Canada n'est pas du nombre.

- Si l'on examine de plus près le marché de l'habitation canadien, on constate que la tension sur les prix commence à se relâcher. Certes, au deuxième trimestre de 2005, le prix S.I.A.® moyen au pays affichait une vigoureuse progression de 7,5 % en glissement annuel, mais celle-ci est

Suite à la page 5

Prix S.I.A.® moyen corrigé de l'inflation, Canada

Variation en % en glissement annuel

	2T 2005	2T 2004	2002	2003	2004
Vancouver	9,7	13,6	3,1	7,1	11,3
Calgary	10,3	3,6	5,0	2,9	3,7
Saskatoon	3,7	4,9	-0,7	3,0	3,7
Winnipeg	10,3	10,5	2,6	9,0	10,0
Toronto	5,7	6,2	7,5	3,2	5,7
Montréal	4,1	13,9	11,2	14,3	10,6
Saint John	3,4	4,0	3,1	-0,5	8,1
Halifax	6,5	4,9	7,6	5,8	5,9
Î.-P.-É.	3,9	2,6	5,6	3,8	6,7
St. John's	5,6	8,9	6,3	2,9	7,7
Canada	7,5	9,4	7,5	6,8	7,3

Sources : SCHL, ACI, Statistique Canada

[1] The Economist, **After the Fall** et **The global housing boom** (*In come the waves*), 18 juin 2005 (version imprimée)

Toujours aucun signe de bulle spéculative (suite)

inférieure à la hausse de 9,4 % qui s'était produite entre le deuxième trimestre de 2003 et celui de 2004.

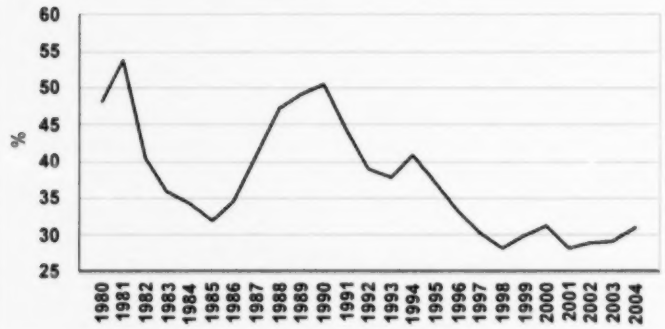
- Une plus grande concordance dans l'évolution des marchés de l'habitation canadiens est pour quelque chose dans le fait que le prix S.I.A.® réel moyen y soit élevé. À la fin des années 1980, les prix réels relativement faibles dans certaines provinces – l'Alberta, par exemple – compensaient en partie les prix élevés observés dans d'autres régions – l'Ontario, notamment –, ce qui modérait l'augmentation du prix moyen des logements pour l'ensemble du Canada. Aujourd'hui, comme l'activité est forte dans tous les marchés de l'habitation du pays, toutes les provinces contribuent à l'accroissement du prix moyen au Canada (voir le tableau à la page précédente). C'est donc la plus grande concordance de l'évolution des marchés qui entraîne cette hausse du prix réel moyen, et le fait que les prix réels des habitations dépassent leur sommet antérieur ne signifie pas que nous sommes en présence d'une bulle spéculative.

- Malgré l'accélération de la croissance des prix des logements ces dernières années, le fardeau financier que les versements hypothécaires mensuels représentent pour les ménages est actuellement très léger. Pour mesurer ce fardeau, on divise par le revenu moyen après impôt des ménages le remboursement hypothécaire annuel qu'exige un prêt de 5 ans contracté au taux affiché pour l'achat d'une habitation de prix moyen. En 2004, le versement hypothécaire mensuel (1 331 $) était de 2,5 % moins élevé qu'en 1989. Or, durant cette période, le revenu après impôt des ménages s'est accru de 55 %. En conséquence, le rapport du remboursement hypothécaire annuel au revenu, qui dépassait 49 % en 1989, est tombé à un peu moins de 31 % en 2004.

- Compte tenu du prix des logements et du revenu après impôt actuels, il faudrait que le taux hypothécaire à 5 ans grimpe à près de 13 %, c'est-à-dire presque le double de ce qu'il est présentement, pour que le rapport du remboursement hypothécaire au revenu remonte au niveau qu'il atteignait en 1989. Ainsi, les taux hypothécaires exceptionnellement bas ont compensé, en grande partie, l'effet de la hausse du prix des habitations. C'est pourquoi le pourcentage du revenu après impôt que représentent les dépenses hypothécaires annuelles a été relativement stable ces dernières années et bien au-dessous du niveau observé au début de la décennie 1990.

- Partout sur la planète, les marchés de l'habitation connaissent une forte expansion et celle-ci entraîne, dans de nombreux pays, une ascension excessive des prix. Ce n'est pas le cas au Canada, cependant. Ici, les prix montent à cause de la forte demande de logements, laquelle s'appuie sur des bases économiques solides, notamment les bas taux hypothécaires. Qui plus est, comme le montre le rapport du remboursement hypothécaire au revenu, la capacité de payer des Canadiens progresse à la même cadence que le prix des habitations. Par conséquent, les hausses de prix qu'ont connues ces dernières années les marchés de l'habitation au Canada ne sont pas excessives, et rien n'indique que nous ayons affaire à une bulle spéculative. ■

Rapport remboursement hypothécaire annuel/ revenu annuel moyen*



Sources : SCHL, ACI, Statistique Canada

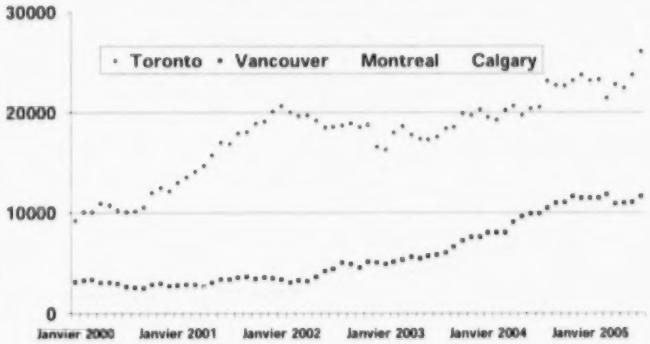
Prêt hypothécaire d'une durée de 5 ans, amorti sur 25 ans, dont le montant représente 90 % du prix d'achat.
* Revenu après impôt des familles économiques. Pour les années 2003 et 2004, on présume que le revenu personnel disponible s'est accru au même rythme que l'inflation.

Hausse des stocks d'appartements en copropriété dans les régions métropolitaines

Ces dernières années, le nombre d'appartements en copropriété récemment achevés mais non écoulés s'est accru dans quatre des grandes régions métropolitaines du Canada : Toronto, Montréal, Vancouver et Calgary. Cette hausse témoigne d'une intensification de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle, entraînée par la vigueur de la demande.

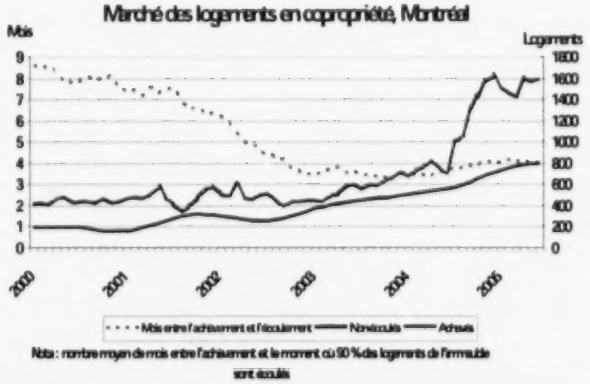
- Lorsqu'une habitation nouvellement construite est vendue ou louée, elle entre dans la catégorie des logements écoulés sur le marché. Le nombre d'habitations achevées qui n'ont pas encore trouvé preneur constitue le stock disponible. Ce stock peut grossir à cause d'une diminution de la demande ou d'un accroissement de la construction.
- Le numéro de juillet d'*Actualités habitation* décrit la tendance à la hausse, observée à l'échelle nationale, du nombre d'appartements en construction et d'appartements achevés mais nor écoulés. Il conclut que l'accumulation des stocks résulte d'une augmentation de la construction entraînée par la forte demande. Cependant, comme la conjoncture des marchés de l'habitation diffère d'un endroit à l'autre du pays, le présent article pousse plus loin l'analyse en examinant la situation à l'échelon local.
- L'an dernier, trois quarts des appartements en copropriété mis en chantier au Canada l'ont été dans quatre grandes régions métropolitaines : Toronto, Montréal, Vancouver et Calgary. La progression des mises en chantier de ce type d'habitations dans ces quatre centres a fait doubler le nombre de logements en construction ces dernières années.
- D'habitude, la construction d'un immeuble d'appartements en copropriété ne débute que lorsqu'un pourcentage déterminé des logements de l'ensemble ont été vendus. Par conséquent, de nombreuses unités peuvent être invendues au moment où la construction prend fin. À mesure que le nombre de logements en copropriété achevés s'accroît, celui des unités non écoulées risque aussi de s'élever. C'est ainsi qu'un essor de la construction d'appartements en copropriété, soutenu par une forte proportion de ventes conclues par avance, peut entraîner un alourdissement des stocks. Dans cette situation, l'accroissement des stocks de logements neufs est dû à la vigueur de la demande.
- Un autre indicateur de la conjoncture du marché est la durée d'inoccupation des habitations, c'est-à-dire le temps qui s'écoule entre le moment où elles deviennent disponibles et celui où elles trouvent preneur. Lorsque la demande est vive, les logements récemment achevés s'écoulent rapidement. Ainsi, la rapidité de l'écoulement est liée à la vitalité de la demande.
- À Montréal, le nombre d'appartements en copropriété non écoulés a presque quadruplé depuis 2000. Toutefois, cette situation s'explique par le fait que la construction s'est intensifiée sous l'effet de la demande accrue. L'an dernier, le nombre d'appartements en copropriété mis en chantier et achevés à Montréal a plus que triplé

Hausse du nombre d'appartements en copropriété en construction



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Marché des logements en copropriété, Montréal



Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Suite à la page 7

Hausse des stocks d'appartements en copropriété (suite)

comparativement à 2000, alors que la durée d'inoccupation était nettement moins longue qu'il y a quelques années.

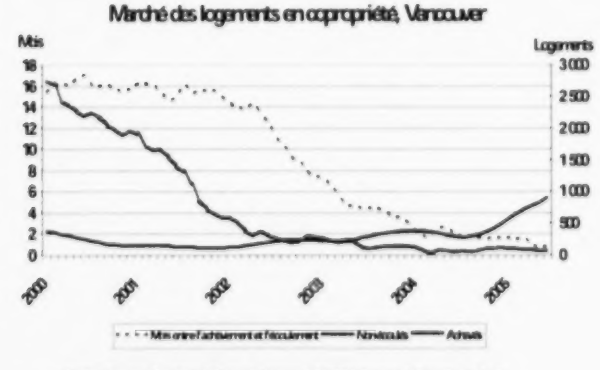
- À Toronto, les achèvements d'appartements en copropriété ont fortement augmenté en 2002, mais le nombre de logements non écoulés est demeuré faible. Malgré l'abondance des achèvements en 2002, la durée d'inoccupation a sensiblement diminué à mesure que l'année avançait et elle a raccourci encore davantage tout au long de 2003. Même si le nombre d'appartements en copropriété non écoulés a plus que doublé à Toronto au cours des douze derniers mois, la durée d'inoccupation est demeurée très courte; elle ne s'est que légèrement allongée ces derniers temps.

Marché des logements en copropriété, Toronto

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

- À la différence de Montréal et Toronto, la situation du marché des appartements en copropriété a connu un revirement à Vancouver plus tôt dans la présente décennie, les stocks et les durées d'inoccupation ayant chuté. Parallèlement, le nombre de mises en chantier d'appartements en copropriété a presque quadruplé entre 2000 et 2004. Les achèvements se sont mis à progresser fortement ces derniers mois, mais les stocks et la durée d'inoccupation demeurent très bas, car les logements terminés s'écoulent plus rapidement que dans le passé.

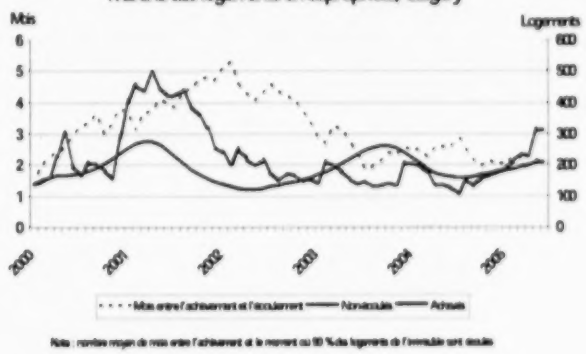
Marché des logements en copropriété, Vancouver



Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

- Pendant la première moitié de 2001, le nombre d'appartements en copropriété achevés s'est accru à Calgary, entraînant une augmentation des logements non écoulés et de la durée d'inoccupation. Celle-ci a continué de s'allonger en 2002 malgré le repli des achèvements et des stocks. Le nombre d'unités qui n'ont pas trouvé preneur a crû ces derniers mois, mais la durée d'inoccupation demeure relativement courte.

Marché des logements en copropriété, Calgary



Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

- En somme, même s'il existe des différences entre ces grands marchés d'appartements en copropriété, ils semblent vigoureux tous les quatre. Les stocks ont un peu grossi à Montréal, Toronto et Calgary à cause de l'intensification de la construction, tandis que la durée d'inoccupation a diminué ces dernières années et demeure peu élevée. On s'attend à ce que l'offre et la demande demeurent équilibrées sur ces trois marchés. Les achèvements ont également augmenté dans le marché de Vancouver, alors que les stocks et les durées d'inoccupation, en baisse depuis un certain nombre d'années, sont extrêmement bas. Aussi, comparativement à la situation observée dans un passé récent et à celle des autres grands centres, le marché de Vancouver demeure tendu. ■

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2004	T4:04	T1:05	T2:05	M5:05	M6:05	M7:05
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**233,4**	**236,9**	**213,3**	**235,4**	**225,5**	**241,3**	**242,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,9	0,3	-10,0	10,4	-5,5	7,0	0,5
Canada, toutes catégories, régions rurales	**29,0**	**30,4**	**28,7**	**34,1**	**34,1**	**34,1**	**30,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,5	-7,0	-5,6	18,8	0,0	0,0	-10,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**204,4**	**206,5**	**184,6**	**201,3**	**191,4**	**207,2**	**211,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	1,4	-10,6	9,0	-6,4	8,3	2,3
Canada, log. individuels, régions urbaines	**103,9**	**102,5**	**93,4**	**98,6**	**98,4**	**98,4**	**89,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	3,6	-2,6	-8,9	5,6	-0,4	0,0	-8,9
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**100,5**	**104,0**	**91,2**	**102,7**	**93,0**	**108,8**	**122,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,7	5,7	-12,3	12,6	-11,9	17,0	12,4
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2,9**	**2,9**	**3,1**	**2,5**	**2,7**	**2,3**	**2,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,6	0,0	6,9	-19,4	17,4	-14,8	-4,3
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,9**	**0,7**	**1,5**	**1,0**	**1,2**	**1,0**	**0,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	12,9	-12,5	114,3	-33,3	71,4	-16,7	-30,0
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4,7**	**4,7**	**4,0**	**5,4**	**5,4**	**4,0**	**5,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	-7,4	-4,1	-14,9	35,0	-20,6	-25,9	25,0
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**3,9**	**4,0**	**3,2**	**4,3**	**4,6**	**4,3**	**4,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,1	-7,0	-20,0	34,4	17,9	-6,5	-7,0
Québec, toutes catégories et régions	**58,4**	**60,6**	**55,1**	**52,6**	**47,5**	**51,9**	**56,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	0,2	-9,1	-4,5	-18,7	9,3	8,3
Ontario, toutes catégories et régions	**85,1**	**84,4**	**71,3**	**88,2**	**74,7**	**103,6**	**94,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	-0,1	-1,6	-15,5	23,7	-13,4	38,7	-8,8
Manitoba, toutes catégories et régions	**4,4**	**4,0**	**4,3**	**4,4**	**4,0**	**5,1**	**6,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	5,6	-29,8	7,5	2,3	-4,8	27,5	17,6
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**3,8**	**4,2**	**2,5**	**3,3**	**2,8**	**4,3**	**2,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	14,1	31,3	-40,5	32,0	16,7	53,6	-32,6
Alberta, toutes catégories et régions	**36,3**	**39,6**	**36,7**	**41,6**	**47,4**	**34,3**	**35,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	0,3	14,1	-7,3	13,4	10,2	-27,6	3,5
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**32,9**	**31,8**	**31,6**	**32,1**	**35,2**	**30,5**	**35,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	25,8	-5,1	-0,6	1,6	15,4	-13,4	16,4

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Mises en chantier par région urbaine (en DDA)*

	2004	T4:04	T1:05	T2:05	M5:05	M6:05	M7:05
Canada	204,4	206,5	184,6	201,3	191,4	207,2	211,9
Terre-Neuve	2,1	2,2	2,5	1,7	1,9	1,5	1,6
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,4	1,1	0,5	0,7	0,5	0,4
Nouvelle-Écosse	3,3	3,1	2,5	3,9	3,9	2,5	3,3
Nouveau-Brunswick	2,6	2,5	1,8	3,0	3,3	3,0	2,7
Québec	46,7	49,3	41,6	40,0	34,9	39,3	45,3
Ontario	79,9	77,2	69,4	81,3	67,8	96,7	89,1
Manitoba	2,9	2,6	2,7	2,7	2,3	3,4	4,1
Saskatchewan	3,1	3,3	2,0	2,8	2,3	3,8	2,2
Alberta	32,2	35,6	32,0	35,8	41,6	28,5	30,3
Colombie-Britannique	30,9	30,3	29,0	29,6	32,7	28,0	32,9

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2004	T4:04	T1:05	T2:05	M5:05	M6:05	M7:05
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	**5,2**	**5,7**	**5,7**	**5,5**	**5,5**	**5,3**	**5,1**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,3	12,6	12,5	4,1	3,7	1,8	3,0
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	**6,7**	**8,3**	**8,8**	**9,3**	**9,3**	**9,0**	**9,5**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	18,9	37,1	49,6	54,0	62,1	40,5	44,6
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	**123,2**	**125,4**	**126,5**	**128,4**	**128,3**	**129,3**	**n.d.**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,5	5,4	5,1	4,7	4,6	4,7	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	**461,1**	**451,3**	**454,3**	**491,6**	**486,4**	**505,9**	**n.d.**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	6,0	0,6	-0,1	2,9	3,1	6,3	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	**226,2**	**233,1**	**239,2**	**246,5**	**249,1**	**247,2**	**n.d.**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,2	8,1	8,8	8,9	8,5	10,3	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	**4,59**	**4,90**	**4,88**	**4,83**	**4,85**	**4,75**	**4,90**
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	**6,23**	**6,25**	**6,12**	**5,90**	**5,95**	**5,70**	**5,80**

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. : données non disponibles
* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)
** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

ACTUALITÉS HABITATION

Canada

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

SEPTEMBRE 2005

Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

La construction de logements collectifs a ralenti en août

Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada a diminué; de 242 600 en juillet, il est passé à 201 000 en août.

Malgré la baisse enregistrée en août, voilà maintenant 27 mois d'affilée que le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier de logements au Canada est supérieur à 200 000. Les facteurs fondamentaux qui influent sur le marché de l'habitation demeurent très favorables : les niveaux d'emplois sont élevés, et les taux hypothécaires sont bas. Le recul tient principalement au ralentissement observé dans le segment des logements collectifs, qui subit d'un mois à l'autre des variations d'activité plus notables que celui des maisons individuelles.

La construction en milieu urbain a ralenti aussi bien dans le segment des logements individuels que dans celui des collectifs en août

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada s'est établi à 170 300 en août, régressant de 19,6 % en regard du mois de juillet. Il s'est replié de 4,7 % dans le segment des logements individuels et de 30,6 % dans celui des collectifs, se chiffrant respectivement à 85 400 et à 84 900.

Sommaire

Aperçu du marché canadien ---------- 1

La faiblesse des taux hypothécaires donne un coup de pouce ---------- 4

Les marchés provinciaux du crédit hypothécaire à l'habitation devraient se développer ---------- 7

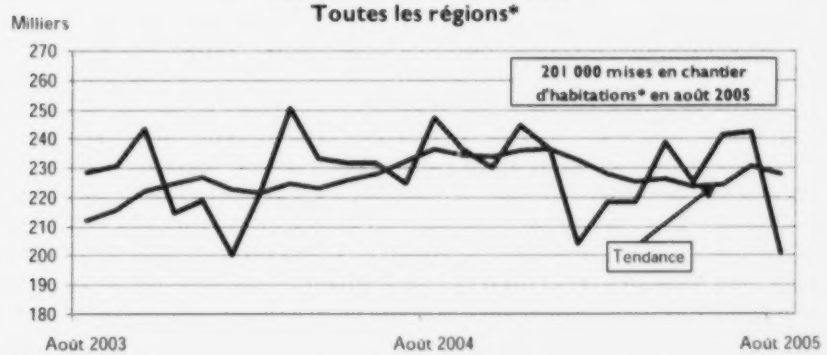
Tableaux statistiques :

Crédit hypothécaire ------ 6

Mises en chantier d'habitations ---------- 9

TH LNH ---------- 11

Mises en chantier au Canada
Toutes les régions*



*Données désaisonnalisées annualisées.

Source : SCHL

Les données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations publiées dans *Actualités habitation, Canada* sont des chiffres définitifs et peuvent être différentes des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Suite à la page 2

Canada

SCHL CMHC

Les mises en chantier en milieu urbain ont fléchi en Ontario, au Québec et en Colombie-Britannique

De juillet à août, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a diminué de 36,6 % en Ontario, la construction de collectifs ayant ralenti à Toronto après avoir atteint des niveaux exceptionnels en juillet. Il a glissé de 9,4 % en Colombie-Britannique et de 17,4 % au Québec, où le segment des collectifs a aussi exercé un effet modérateur appréciable. Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a connu une modeste augmentation de 0,8 % dans les Prairies, et il a progressé de 21,3 % dans la région de l'Atlantique, la production s'étant accélérée dans les quatre provinces.

On évalue à 30 700 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois d'août.

Cumul annuel des mises en chantier en milieu urbain (chiffres réels) : inférieur à celui de la même période l'an dernier

En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations dans les centres urbains accuse un recul de 5,6 % par rapport à celui des huit premiers mois de 2004. On constate une baisse de 11,0 % dans le segment des maisons individuelles et une hausse de 0,2 % dans celui des logements collectifs.

Le cumul annuel des mises en chantier d'habitations en milieu urbain révèle une augmentation d'activité dans la région des Prairies (4,1 %), alors que des diminutions ont été enregistrées au Québec (13,6 %), en Ontario (6,5 %), en Colombie-Britannique (3,9 %) et dans les provinces de l'Atlantique (2,0 %).

Les prix des habitations neuves sont demeurés élevés en juillet

Le prix des habitations sur le marché du neuf, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), a fait une ascension de 4,7 % d'une année sur l'autre en juillet, tout comme en juin. La forte demande, le coût croissant des matériaux et de la main-d'oeuvre ainsi que l'appréciation des terrains ont favorisé le renchérissement des habitations.

Marché de la revente

Repli des ventes S.I.A.® en juillet

Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® (Service inter-agences®) est descendu de 42 127, en juin, à 40 973, en juillet, ce qui représente une régression de 2,7 %.

Le nombre réel de ventes S.I.A.® pour la période allant de janvier à juillet est de 1,4 % supérieur au résultat correspondant de 2004; il s'établit à 296 941.

Légère baisse des nouvelles inscriptions S.I.A.® en juillet

Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® a fléchi de 0,8 % entre juin et juillet, passant de 63 489 à 62 975.

Durant les sept premiers mois de l'année, le nombre réel de nouvelles inscriptions a été de 3,5 % plus important qu'à la même période en 2004.

La conjoncture favorable aux vendeurs au Canada continue de contribuer à la forte croissance des prix des habitations

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes[1]. Il tient

La conjoncture favorable aux vendeurs continue de contribuer à la hausse des prix des habitations

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Suite à la page 3

[1] Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé *marché acheteur*. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un *marché vendeur*. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est *équilibré*.

compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation approximative de la demande.

En juillet 2005, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 65 %, signe que le marché était encore favorable aux vendeurs. Au Canada, le prix S.I.A.® moyen a augmenté de 9,4 % en glissement annuel pour la période allant de janvier à juillet.

Conjoncture économique

Le nombre d'emplois a progressé de 27 500 en août, après ne s'être accru que de 5 900 en juillet. C'est l'emploi à plein temps (+35 500) qui a contribué au gain enregistré en août, puisque l'emploi à temps partiel a fléchi (-8 100). La croissance a été considérable dans plusieurs secteurs : construction (+32 000); transport et entreposage (+14 000); services aux entreprises, services relatifs aux bâtiments et autres services de soutien (+14 000); services professionnels, scientifiques et techniques (+12 000).

Le taux de chômage est resté à 6,8 % en août.

Par rapport à août 2004, l'emploi affiche une hausse de 1,5 %.

Le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières est demeuré près de ses niveaux records. Autrement dit, une proportion presque sans précédent de Canadiens sont occupés, ce qui aide à faire en sorte que les consommateurs restent très confiants et contribue à la vive demande de logements.

Le 7 septembre, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour de un quart de point pour le porter à 2,75 %. Plus d'un facteur auraient incité la Banque à majorer ce taux. D'une part, au deuxième trimestre, la croissance du PIB a été plus forte que prévu et, d'autre part, l'économie tourne près des limites de sa capacité. Quoi qu'il en soit, l'orientation de la politique monétaire est encore expansionniste.

En août, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont avancé de 2,6 % par rapport au même mois en 2004. Cet accroissement est principalement attribuable à l'élévation des prix de l'essence, des prix des repas au restaurant et des coûts de remplacement des habitations par le propriétaire. Il a toutefois été contenu par la baisse des prix du matériel informatique et de l'hébergement des voyageurs. ■

Collaborateurs : Ali Manouchehri Bob Dugan Julie Taylor

Questions :

Julie Taylor, 613-748-2239
ou jtaylor@cmhc-schl.gc.ca
Abonnements : 613-748-2006 ou

http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin

Numéro de produit : 63831-2005-09

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

LA FAIBLESSE DES TAUX HYPOTHÉCAIRES DONNE UN COUP DE POUCE

Par Ali Manouchehri, économiste principal, marchés financiers

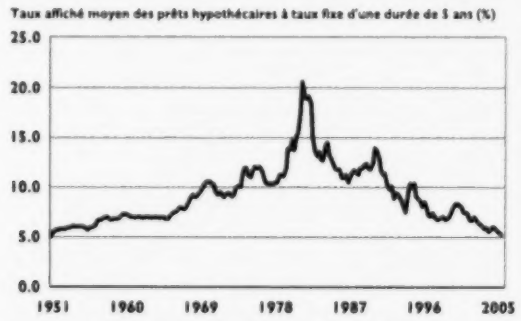
Les marchés de l'habitation ont continué de bien se porter et les taux hypothécaires ont diminué, de sorte que le niveau désaisonnalisé du crédit hypothécaire à l'habitation s'est accru de 1,9 % au deuxième trimestre par rapport au trimestre précédent, pour atteindre près de 612 milliards de dollars. Résultat : la dette hypothécaire résidentielle était de 9,5 % plus élevée au deuxième trimestre qu'à la même période en 2004.

Les bas taux hypothécaires, l'appréciation des logements et la hausse du revenu disponible ont jeté les bases d'un marché de l'habitation vigoureux et d'une croissance appréciable du crédit hypothécaire au trimestre dernier.

Les taux hypothécaires à cinq ans ont touché leur deuxième creux en importance

Les taux hypothécaires repères, c'est-à-dire ceux à cinq ans, ont diminué de presque un quart de point entre le premier et le deuxième trimestre de 2005, pour se fixer à 5,5 % – niveau de plus d'un demi-point inférieur à celui du deuxième trimestre de 2004. Il s'agit également de leur point le plus bas depuis le deuxième trimestre de 1951.

Au deuxième trimestre, les taux hypothécaires à cinq ans ont touché un creux qui n'a été dépassé qu'une fois

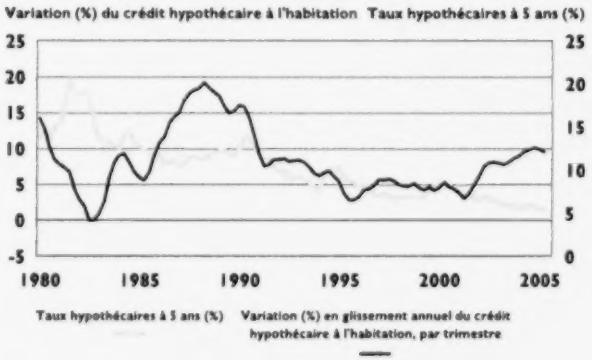


Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada

De bas taux hypothécaires contribuent à la vitalité des marchés de l'habitation

Les bas taux hypothécaires ont continué de maintenir la demande de logements à un niveau élevé, ce qui a contribué à faire croître de 11,5 % la valeur désaisonnalisée des habitations vendues par l'intermédiaire du Service inter-agences® au deuxième trimestre par rapport au trimestre précédent. Le prix moyen des logements existants ayant trouvé preneur a augmenté de 3,0 %, et l'Indice des prix des logements neufs, de 1,3 %.

La baisse des taux hypothécaires intensifie la croissance du crédit hypothécaire



Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada

Suite à la page 5

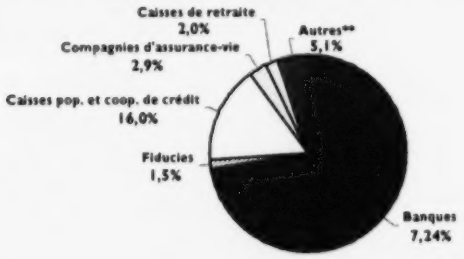
CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

LA FAIBLESSE DES TAUX HYPOTHÉCAIRES DONNE UN COUP DE POUCE (suite)

L'effervescence des marchés de l'habitation a entraîné une hausse du crédit hypothécaire

Grâce à la robustesse des marchés de l'habitation, l'encours désaisonnalisé du crédit hypothécaire a progressé de 1,9 % entre le premier et le deuxième trimestre de 2005, si bien que la dette hypothécaire résidentielle était de 9,5 % plus élevée au deuxième trimestre qu'à la même période en 2004.

Au deuxième trimestre de 2005, les banques à charte détenaient la plus grande part du crédit hypothécaire à l'habitation



Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada
Nota : Exclut les TH LNH et les structures d'accueil

La dette hypothécaire représentait environ 68 % de la dette totale des ménages au deuxième trimestre, proportion inférieure au sommet de 75 % atteint en 1993.

Les banques à charte détiennent la plus grande part du marché

Les tendances observées récemment quant à la part de marché occupée par chaque type d'institution se sont maintenues. Les banques à charte détenaient 72,4 % des prêts hypothécaires en cours au deuxième trimestre de 2005. Les coopératives de crédit ont conservé la seconde place, leur part s'étant chiffrée à 16,0 %. ■

RÉPARTITION DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À L'HABITATION (%) *

	2T2004	3T2004	4T2004	1T2005	2T2005e
Banques	72,4	72,5	72,6	72,4	72,4
Fiducies	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5
Caisses pop. et coop. de crédit	15,7	15,8	15,9	16,0	16,0
Compagnies d'assurance-vie	3,2	3,1	3,1	3,0	2,9
Caisses de retraite	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Autres**	5,3	5,2	5,1	5,1	5,1

* Exclut les structures d'accueil et les TH LNH

** Comprend les institutions de crédit ne recevant pas de dépôt

e : Valeur estimative

Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada

INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DANS LE DOMAINE DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

ENCOURS DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (EN MILLIONS DE DOLLARS)*

	2002	2003	2004	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05e
TOTAL	479 451	518 504	568 523	558 580	576 869	592 361	600 412	611 807
Var. en % (d'une année à l'autre)	7,5	8,1	9,6	9,6	9,9	10,1	9,9	9,5
Banques	306 748	329 679	352 527	346 652	356 543	365 828	367 406	372 115
Fiducies	5 505	5 987	6 775	6 656	6 910	7 106	7 400	7 729
Caisses pop./coop. crédit	63 331	69 143	76 624	75 315	77 858	79 878	80 995	82 473
Cies d'assurance-vie	16 755	15 781	15 421	15 387	15 355	15 462	15 329	15 122
Caisses de retraite	9 037	9 133	9 616	9 480	9 749	9 998	10 238	10 506
Autres ***	23 756	24 351	25 365	25 262	25 450	25 640	25 763	26 004
Fiducies à voc. spécif.	15 002	14 581	13 724	13 719	13 998	13 565	13 504	14 017
TH LNH **	39 318	49 850	68 471	66 110	71 005	74 884	79 777	83 841

* Moyenne non corrigée pour la période
e : valeur estimative
** SCHL

Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada

TAUX HYPOTHÉCAIRES AFFICHÉS (%)*

	2002	2003	2004	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05
1 an	5,17	4,84	4,59	4,57	4,60	4,90	4,88	4,83
3 ans	6,28	5,82	5,65	5,82	5,80	5,75	5,68	5,52
5 ans	7,02	6,39	6,23	6,45	6,38	6,25	6,12	5,90

* Moyenne de la période

Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES LNH ET ORDINAIRES CONSENTIS*

		2002	2003	2004	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
Répartition selon la catégorie de prêteurs									
Banques	en millions de $	97 527	114 364	132 201	26 790	29 132	41 581	34 440	27 048
	nbre de logements	825 115	878 923	950 069	200 369	212 967	302 485	241 374	193 243
Fiducies	en millions de $	3 840	4 083	5 634	1 127	1 400	1 720	1 415	1 099
	nbre de logements	36 346	37 580	44 242	9 723	11 621	13 287	10 986	8 348
Cies d'assur.-vie et autres	en millions de $	18 946	19 441	23 660	4 845	5 937	7 264	5 584	4 875
	nbre de logements	192 982	192 766	223 579	47 325	56 983	70 044	51 919	44 633
TOTAL	en millions de $	120 313	137 888	161 495	32 762	36 469	50 565	41 439	33 022
	nbre de logements	1 054 443	1 109 269	1 217 890	257 417	281 571	385 816	304 279	246 224

*Les données sur l'approbation des prêts hypothécaires sont brutes et ne tiennent pas nécessairement compte des prêts consentis par les coopératives de crédit, les caisses populaires et d'autres institutions plus petites, ni des prêts assurés par le secteur privé dans certaines régions.
Sources: système d'approbation des prêts LNH et enquête sur les prêts hypothécaires ordinaires de la SCHL

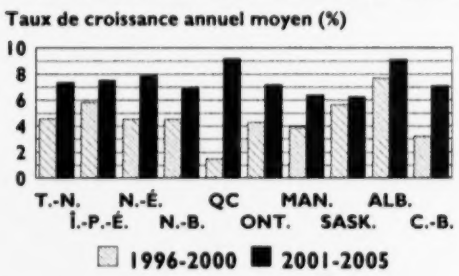
Les marchés provinciaux du crédit hypothécaire à l'habitation devraient se développer

En 2005 et 2006, l'Alberta et la Colombie-Britannique viendront aux premiers rangs des provinces pour ce qui est de la croissance du crédit hypothécaire. Grâce aux multiples ventes d'habitations, à la vigueur de la construction résidentielle et à l'appréciation des maisons, le crédit hypothécaire progressera d'entre 7,0 et 10,0 % cette année ainsi que l'an prochain.

Dans l'ensemble des dix provinces, la croissance annuelle du crédit hypothécaire a atteint 7,7 % en moyenne entre le premier trimestre de 2001 et celui de 2005, alors qu'elle s'était établie à 3,8 % dans la seconde moitié des années 1990 et à 5,6 % durant la première moitié de cette décennie.

L'accélération de la croissance du crédit hypothécaire observée ces dernières années s'explique par la vitalité des marchés provinciaux de l'habitation.

La croissance du crédit hypothécaire à l'habitation s'est accélérée au cours des dernières années



* Banques, coopératives de crédit et sociétés de fiducie et de prêts indépendantes
Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada
SCHL-CAM 2005

Depuis 2001, l'Alberta et le Québec viennent en tête des provinces pour ce qui est de l'expansion du crédit hypothécaire

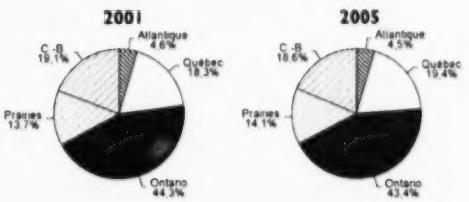
Dans chacune des provinces, le crédit hypothécaire à l'habitation a suivi les mêmes tendances que le marché du logement; son évolution a donc varié d'une province à l'autre au fil des ans.

En raison du dynamisme dont fait preuve leur marché de l'habitation depuis quelques années, l'Alberta et le Québec ont vu le crédit hypothécaire croître d'un peu plus de 9 % par an sur leur territoire entre le premier trimestre de 2001 et le premier trimestre de 2005. Ce taux est plus élevé que celui enregistré dans les autres provinces. Le Québec a délogé la Colombie-Britannique du deuxième rang des provinces au chapitre du crédit hypothécaire à l'habitation; elle vient donc immédiatement après l'Ontario sur ce plan.

Les résultats présentés dans l'article sont fondés sur les ventilations par province fournies par certains prêteurs, notamment les banques à charte, les sociétés de fiducie et de prêts indépendantes ainsi que les coopératives de crédit. L'encours du crédit hypothécaire pour ces établissements a atteint 457,5 milliards de dollars au premier trimestre de 2005, ce qui représente 76,2 % des 600,4 milliards de dollars prêtés par l'ensemble des institutions.

Ces données ne rendent pas compte des activités des compagnies d'assurance, des caisses de retraite, des sociétés de courtage, des caisses en gestion distincte, des fonds de placement et des sociétés financières, institutions pour lesquelles des ventilations par province ne sont pas disponibles. Les créances hypothécaires titrisées sont également exclues en raison du manque de renseignements au niveau provincial.

Répartition régionale de l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation*



* Banques, coopératives de crédit et sociétés de fiducie et de prêts indépendantes
Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada
SCHL-CAM 2005

Évolution du paysage financier

Les banques à charte ont confirmé leur prééminence sur le marché des prêts hypothécaires en augmentant leur part au détriment des coopératives de crédit et des sociétés de fiducie et de prêts indépendantes.

Suite à la page 8

Les marchés provinciaux du crédit hypothécaire à l'habitation devraient se développer *(suite)*

Toutefois, la part de marché occupée par les divers types d'institutions varie d'une province à l'autre parce que la nature et la structure des secteurs de l'habitation et des finances sont différentes dans chacune des provinces.

C'est en Alberta et en Colombie-Britannique que la croissance sera la plus rapide en 2005-2006, mais l'Ontario devrait occuper le premier rang pour la progression globale du crédit hypothécaire en raison de sa taille

Dans les Prairies, le marché hypothécaire demeurera animé

Au cours des dernières années, la vigueur de l'économie de l'Alberta a stimulé les marchés de l'habitation et du crédit hypothécaire dans la province et dans l'ensemble de la région des Prairies. En Alberta, le marché hypothécaire devrait croître d'environ 10 % cette année et d'entre 7,0 et 10,0 % en 2006. Cette province affichera le plus haut taux de croissance du crédit hypothécaire dans la région; viendront ensuite le Manitoba et la Saskatchewan, avec des taux compris entre 6 et 9 % par an.

Dans la région des Prairies, le crédit hypothécaire devrait progresser de 9,0 % cette année et de 8,0 % en 2006.

Un bon rythme d'augmentation est prévu sur le marché hypothécaire de la Colombie-Britannique

Le marché hypothécaire se développe rapidement en Colombie-Britannique : les prêts à l'habitation ont augmenté à un taux annuel de 7,0 % depuis 2001, une proportion de plus de deux fois supérieure à celle observée durant la seconde moitié des années 1990. La construction et les ventes de propriétés résidentielles ainsi que le prix des habitations devraient demeurer à des niveaux élevés en 2005 et 2006, ce qui se traduira par un taux de croissance annuel de 9,0 à 10,0 % dans le domaine du crédit hypothécaire. Le dynamisme des marchés britanno-colombiens de l'habitation et du crédit hypothécaire aura une incidence appréciable sur le marché hypothécaire canadien puisque la Colombie-Britannique intervient maintenant pour près de 19 % de l'encours national du crédit hypothécaire.

L'Ontario se taille la part du lion

Grâce à sa prospérité économique, l'Ontario a connu ces dernières années une grande animation sur le marché du logement, une saine activité dans le domaine des prêts hypothécaires et une forte croissance du crédit hypothécaire. Cette province récolte actuellement plus de 43 % de l'encours du crédit hypothécaire des dix provinces réunies.

Même si une diminution des mises en chantier et des ventes d'habitations est prévue pour 2005 et 2006, le prix des propriétés résidentielles devrait augmenter en Ontario, ce qui favorisera une croissance du crédit hypothécaire se chiffrant entre 6,0 et 8,0 % en 2005 et entre 4,0 et 7,0 % l'an prochain.

La montée des prix profitera au marché hypothécaire du Québec

Au cours des dernières années, le marché hypothécaire québécois a progressé plus rapidement que la moyenne nationale, pareillement à la tendance observée sur le marché de l'habitation.

On prévoit que le crédit hypothécaire dans la province augmentera de près de 10 % cette année, puis d'entre 5,0 et 8,0 % en 2006. Le ralentissement de la croissance l'an prochain sera attribuable à une diminution des mises en chantier de logements et des ventes de propriétés résidentielles existantes. La montée du prix des habitations exercera toutefois un effet modérateur et soutiendra la croissance du crédit hypothécaire.

Le crédit hypothécaire affichera un taux de croissance modeste dans la région de l'Atlantique

Depuis 2001, le marché hypothécaire de l'Atlantique se développe à un rythme se rapprochant de la moyenne nationale. Le ralentissement de la construction et des ventes de propriétés résidentielles dans la région se soldera par une baisse de la croissance du crédit hypothécaire. Celui-ci augmentera d'entre 4,0 et 8,0 % par an en 2005-2006.

Encours du crédit hypothécaire (en millions de dollars)*

Année	1991	2006
T.-N.	1 796	3 923
Î.-P.-É.	499	1 271
N.-É.	4 857	9 969
N.-B.	2 731	5 895
QC	46 673	75 601
ONT.	101 079	205 634
MAN.	5 619	8 983
SASK.	4 410	6 954
ALB.	16 015	49 965
C.-B.	29 926	86 197

* Banques, coopératives de crédit et sociétés de fiducie et de prêts indépendantes
Sources : Banque du Canada, Statistique Canada. Calculs et prévisions pour 2005-2006 effectués par la SCHL

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2004	T4:04	T1:05	T2:05	M6:05	M7:05	M8:05
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**233,4**	**236,9**	**213,3**	**235,4**	**241,3**	**242,6**	**201,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,9	0,3	-10,0	10,4	7,0	0,5	-17,1
Canada, toutes catégories, régions rurales	**29,0**	**30,4**	**28,7**	**34,1**	**34,1**	**30,7**	**30,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,5	-7,0	-5,6	18,8	0,0	-10,0	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**204,4**	**206,5**	**184,6**	**201,3**	**207,2**	**211,9**	**170,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	1,4	-10,6	9,0	8,3	2,3	-19,6
Canada, log. individuels, régions urbaines	**103,9**	**102,5**	**93,4**	**98,6**	**98,4**	**89,6**	**85,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	3,6	-2,6	-8,9	5,6	0,0	-8,9	-4,7
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**100,5**	**104,0**	**91,2**	**102,7**	**108,8**	**122,3**	**84,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,7	5,7	-12,3	12,6	17,0	12,4	-30,6
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2,9**	**2,9**	**3,1**	**2,5**	**2,3**	**2,2**	**2,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,6	0,0	6,9	-19,4	-14,8	-4,3	13,6
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,9**	**0,7**	**1,5**	**1,0**	**1,0**	**0,7**	**1,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	12,9	-12,5	114,3	-33,3	-16,7	-30,0	42,9
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4,7**	**4,7**	**4,0**	**5,4**	**4,0**	**5,0**	**5,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-7,4	-4,1	-14,9	35,0	-25,9	25,0	18,0
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**3,9**	**4,0**	**3,2**	**4,3**	**4,3**	**4,0**	**4,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,1	-7,0	-20,0	34,4	-6,5	-7,0	5,0
Québec, toutes catégories et régions	**58,4**	**60,6**	**55,1**	**52,6**	**51,9**	**56,2**	**48,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	0,2	-9,1	-4,5	9,3	8,3	-14,1
Ontario, toutes catégories et régions	**85,1**	**84,4**	**71,3**	**88,2**	**103,6**	**94,5**	**61,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-0,1	-1,6	-15,5	23,7	38,7	-8,8	-34,5
Manitoba, toutes catégories et régions	**4,4**	**4,0**	**4,3**	**4,4**	**5,1**	**6,0**	**5,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	5,6	-29,8	7,5	2,3	27,5	17,6	-3,3
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**3,8**	**4,2**	**2,5**	**3,3**	**4,3**	**2,9**	**3,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	14,1	31,3	-40,5	32,0	53,6	-32,6	10,3
Alberta, toutes catégories et régions	**36,3**	**39,6**	**36,7**	**41,6**	**34,3**	**35,5**	**35,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	0,3	14,1	-7,3	13,4	-27,6	3,5	0,6
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**32,9**	**31,8**	**31,6**	**32,1**	**30,5**	**35,5**	**32,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	25,8	-5,1	-0,6	1,6	-13,4	16,4	-8,7

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Mises en chantier par région urbaine (en DDA)*

	2004	T4:04	T1:05	T2:05	M6:05	M7:05	M8:05
Canada	**204,4**	**206,5**	**184,6**	**201,3**	**207,2**	**211,9**	**170,3**
Terre-Neuve	**2,1**	**2,2**	**2,5**	**1,7**	**1,5**	**1,6**	**1,9**
Île-du-Prince-Édouard	**0,6**	**0,4**	**1,1**	**0,5**	**0,5**	**0,4**	**0,7**
Nouvelle-Écosse	**3,3**	**3,1**	**2,5**	**3,9**	**2,5**	**3,3**	**4,2**
Nouveau-Brunswick	**2,6**	**2,5**	**1,8**	**3,0**	**3,0**	**2,7**	**2,9**
Québec	**46,7**	**49,3**	**41,6**	**40,0**	**39,3**	**45,3**	**37,4**
Ontario	**79,9**	**77,2**	**69,4**	**81,3**	**96,7**	**89,1**	**56,5**
Manitoba	**2,9**	**2,6**	**2,7**	**2,7**	**3,4**	**4,1**	**3,9**
Saskatchewan	**3,1**	**3,3**	**2,0**	**2,8**	**3,8**	**2,2**	**2,5**
Alberta	**32,2**	**35,6**	**32,0**	**35,8**	**28,5**	**30,3**	**30,5**
Colombie-Britannique	**30,9**	**30,3**	**29,0**	**29,6**	**28,0**	**32,9**	**29,8**

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2004	T4:04	T1:05	T2:05	M6:05	M7:05	M8:05
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	**5,2**	**5,7**	**5,7**	**5,5**	**5,3**	**5,1**	**4,9**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,3	12,6	12,5	4,1	1,8	3,0	-2,0
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	**6,7**	**8,3**	**8,8**	**9,3**	**9,0**	**9,5**	**9,5**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	18,9	37,1	49,6	54,0	40,5	44,6	43,5
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	**123,2**	**125,4**	**126,5**	**128,4**	**129,3**	**129,5**	**n.d.**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,5	5,4	5,1	4,7	4,7	4,7	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	**461,1**	**451,3**	**454,3**	**491,6**	**505,5**	**491,7**	**n.d.**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	6,0	0,6	-0,1	2,9	6,2	5,9	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	**226,2**	**233,1**	**239,2**	**246,5**	**246,6**	**247,7**	**n.d.**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,2	8,1	8,8	8,9	10,0	11,6	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	**4,59**	**4,90**	**4,88**	**4,83**	**4,75**	**4,90**	**5,00**
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	**6,23**	**6,25**	**6,12**	**5,90**	**5,70**	**5,80**	**5,80**

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. : données non disponibles
* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)
** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

Statistiques TH LNH

titres hypothécaires lnh
(Moyenne de la période sauf indication contraire)

		2003	2004	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05
TITRES HYPOTHÉCAIRES EN CIRCULATION (à la fin de période)								
TOTAL	millions $	59 757	78 612	69 167	73 903	78 612	82 788	86 375
	nbre titres	1 163	1 602	1 334	1 479	1 602	1 753	1 891
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI *)	millions $	1 165	1 669	1 428	1 633	1 669	1 665	1 580
	nbre titres	132	151	140	150	151	151	151
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)	millions $	91	18	46	33	18	16	14
	nbre titres	75	37	60	49	37	33	32
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération)	millions $	16 813	16 500	16 440	16 044	16 500	16 788	16 289
	nbre titres	287	346	309	327	346	371	375
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)	millions $	31 029	45 106	38 430	41 365	45 106	48 486	50 454
	nbre titres	268	613	404	508	613	736	830
Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs	millions $	2 253	2 233	2 267	2 226	2 233	2 209	2 169
	nbre titres	144	147	148	148	147	144	143
Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux	millions $	4 591	4 373	4 551	4 491	4 373	4 173	4 129
	nbre titres	93	85	90	88	85	82	81
Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes	millions $	2 299	2 578	2 476	2 530	2 578	2 580	2 644
	nbre titres	157	172	162	167	172	176	181
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables	millions $	1 516	6 135	3 529	5 581	6 135	6 871	8 894
	nbre titres	7	51	21	42	51	60	85
Blocs de prêts hypothécaires à taux ajustables	millions $	0	0	0	0	0	0	202
	nbre titres	0	0	0	0	0	0	13
ÉMISSIONS (total de la période)								
TOTAL	millions $	32 702	37 713	9 681	9 642	9 436	8 035	9 497
	nbre titres	348	594	143	187	159	176	167
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (avec PPI)	millions $	532	910	304	296	104	56	30
	nbre titres	33	49	15	19	6	4	2
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI)	millions $	0	0	0	0	0	0	0
	nbre titres	0	0	0	0	0	0	0
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération)	millions $	5 922	6 705	1 267	1 255	1 703	1 224	1 009
	nbre titres	75	106	23	28	28	30	19
Titres fondés sur des prêts pour logements individuels (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)	millions $	23 471	23 722	6 186	5 532	6 558	5 621	5 448
	nbre titres	178	346	81	105	105	125	99
Titres fondés sur des prêts pour logements collectifs	millions $	481	181	97	5	35	0	0
	nbre titres	25	10	4	1	2	0	0
Titres fondés sur des prêts pour logements sociaux	millions $	194	244	45	132	44	52	141
	nbre titres	7	8	2	4	1	3	3
Titres fondés sur des prêts pour logements mixtes	millions $	545	529	166	105	110	52	94
	nbre titres	23	31	7	9	8	5	6
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables	millions $	1 557	5 422	1 617	2 317	882	1 030	2 569
	nbre titres	7	44	11	21	9	9	25
Blocs de prêts hypothécaires à taux ajustables	millions $	0	0	0	0	0	0	207
	nbre titres	0	0	0	0	0	0	13
RENDEMENT DES TITRES HYPOTHÉCAIRES VENANT À ÉCHÉANCE DANS 5 ANS, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation		4,38	4,26	4,38	4,42	4,31	4,10	3,82
Titres, prts non remboursables par anticipation		4,26	4,09	4,22	4,25	4,12	3,91	3,63
Taux hypothécaires		6,39	6,23	6,45	6,38	6,25	6,12	5,90
Obligations du Gouvernement du Canada		4,00	3,82	3,95	3,97	3,84	3,66	3,39
ÉCART ENTRE LE RENDEMENT DES TITRES ET LES OBLIGATIONS DU GOUVERNEMENT DU CANADA, 5 ans, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation (avec PPI)		0,38	0,44	0,43	0,45	0,47	0,44	0,43
Titres, prêts non remboursables par anticipation		0,26	0,28	0,27	0,29	0,27	0,25	0,24
Taux hypothécaires		2,39	2,42	2,50	2,42	2,41	2,46	2,51

* PPI : paiement de la pénalité d'intérêt
Sources : SCHL, Banque du Canada

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE JULLIET À SEPTEMBRE 2005

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	NNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	PÉR. D'AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : juillet 2005						
Bloc de créances de logements du marché (logements individuels), assurés aux termes de la LNH						
964-14602	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	27 070 407,67	3,45	2007-07-01	4,75	23,43
964-14610	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	6 063 647,51	3,55	2007-07-01	4,81	23,32
964-14628	ResMor Trust Company	20 767 286,45	3,95	2009-07-01	5,33	23,12
964-14644	ResMor Trust Company	14 342 947,56	3,95	2009-07-01	5,37	23,31
964-14651	ResMor Trust Company	20 819 095,62	4,10	2009-07-01	5,60	23,50
964-14669	ResMor Trust Company	13 884 025,32	3,38	2007-07-01	4,78	23,47
Bloc de créances de logements du marché (mixtes), assurés aux termes de la LNH						
965-02349	Peoples Trust Company	12 688 241,51	3,75	2009-06-01	4,64	19,08
965-02364	Equitable Trust Company (The)	20 469 763,43	4,25	2009-07-01	5,10	21,40
965-02372	Equitable Trust Company (The)	2 477 691,00	3,70	2007-07-01	4,40	20,25
Bloc de créances de logements du marché (logements collectifs), assurés aux termes de la LNH						
966-02412	Peoples Trust Company	5 462 275,00	5,00	2014-07-01	5,88	25,00
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 3 ans), assurés aux termes de la LNH						
970-05383	National Bank of Canada	15 685 346,02	4,30	2007-11-01	5,96	19,88
970-05391	National Bank of Canada	27 914 611,43	3,50	2007-11-01	5,00	20,42
970-05409	National Bank of Canada	11 111 092,36	3,75	2007-11-01	5,01	10,96
970-05417	National Bank of Canada	17 074 056,77	3,30	2007-05-01	4,60	21,14
970-05425	National Bank of Canada	9 378 485,84	4,15	2007-05-01	5,54	19,43
970-05433	National Bank of Canada	9 929 601,08	3,25	2006-09-01	4,29	20,48
970-05441	National Bank of Canada	9 212 904,63	3,25	2006-09-01	4,41	10,76
970-05458	National Bank of Canada	8 688 231,01	3,60	2006-11-01	4,89	10,33
970-05466	National Bank of Canada	9 403 768,14	3,05	2006-05-01	4,24	10,53
970-05474	National Bank of Canada	9 663 104,31	3,95	2006-04-01	5,35	19,58
970-05516	M.R.S. Trust Company	7 078 746,75	4,00	2009-07-01	4,96	21,50
970-05524	Bank of Nova Scotia	6 983 492,08	4,00	2008-09-01	5,22	17,69
970-05532	Bank of Nova Scotia	31 360 261,41	4,00	2009-03-01	4,68	21,79
970-05540	Bank of Nova Scotia	39 522 098,36	3,75	2008-12-01	4,36	20,81
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-04120	National Bank of Canada	26 496 680,26	4,15	2007-11-01	5,67	20,43
975-04138	National Bank of Canada	12 782 095,98	3,15	2007-05-01	4,31	21,94
975-04146	National Bank of Canada	14 288 908,20	3,25	2006-09-01	4,69	21,19
975-04153	Royal Bank of Canada	40 351 089,50	2,90	2007-06-01	4,32	22,68
975-04161	Royal Bank of Canada	40 133 291,58	4,00	2007-03-01	5,29	11,29
975-04179	Royal Bank of Canada	28 622 034,33	3,70	2007-03-01	5,14	20,21
975-04187	Cdn.Imperial Bank of Commerce	26 560 771,82	2,79	2005-07-01	3,92	22,54
975-04195	Cdn.Imperial Bank of Commerce	10 991 423,89	3,45	2006-06-01	5,50	10,20
975-04203	Cdn.Imperial Bank of Commerce	103 452 976,26	4,00	2008-12-01	5,03	21,33

*PPI : Paiement de pénalité d'intérêt

Source : SCHL

Description des blocs de TH LNH

964 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants; tout paiement de pénalité d'intérêts (PPI) découlant d'un remboursement anticipé est transmis à l'investisseur.

967 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants; tout paiement de pénalité d'intérêts (PPI) découlant d'un remboursement anticipé est conservé par l'émetteur.

970 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants. L'investisseur reçoit une indemnitépour tout paiement par anticipation qui n'est pas conforme aux principales modalités de remboursement.

975 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants. L'investisseur reçoit une indemnité pour tout paiement par anticipation qui n'est pas conforme aux principales modalites de remboursement anticipé (durée de cinq ans).

966 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis pour des collectifs d'habitation locatifs; ni les blocs, ni les prêts ne sont assortis de dispositions de remboursement anticipé.

990 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis pour des logements sociaux; ni les blocs, ni les prêts ne sont assortis de dispositions de remboursement anticipé.

965 – Blocs mixtes pouvant comprendre des prêts hypothécaires appartenant à toutes les catégories ci-dessus.

985 – Blocs constitues exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants et assortis de paiements mensuels égaux ainsi que d'un taux d'intérêt variable.

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE JULLIET À SEPTEMBRE 2005

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	NNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	PÉR. D'AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : juillet 2005						
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-04211	Toronto-Dominion Bank	305 658 529,97	3,75	2009-06-01	4,82	22,21
975-04229	Toronto-Dominion Bank	62 635 708,63	4,05	2009-06-01	5,25	11,33
975-04237	Toronto-Dominion Bank	18 649 309,20	3,70	2008-06-01	4,81	10,76
975-04245	Toronto-Dominion Bank	40 393 330,71	3,50	2008-06-01	4,78	21,30
975-04252	Toronto-Dominion Bank	19 643 694,55	3,65	2008-01-01	4,65	',22
975-04260	Toronto-Dominion Bank	25 537 067,22	3,50	2007-06-01	4,59	21,71
975-04278	Toronto-Dominion Bank	33 858 671,00	3,50	2007-06-01	4,69	10,20
975-04286	Canada Trustco Mortgage Co.	70 264 540,57	3,75	2009-06-01	4,89	11,42
975-04294	Canada Trustco Mortgage Co.	41 965 714,73	3,50	2009-06-01	5,00	17,74
975-04302	Toronto-Dominion Bank	106 147 250,94	3,80	2009-06-01	4,79	22,94
975-04310	Toronto-Dominion Bank	25 420 844,85	3,35	2006-06-01	4,80	19,70
975-04328	Toronto-Dominion Bank	29 704 921,60	3,25	2006-03-01	4,75	19,71
975-04336	Toronto-Dominion Bank	27 624 476,90	2,95	2005-09-01	4,52	19,33
975-04344	Toronto-Dominion Bank	25 862 706,30	3,25	2006-03-01	4,71	10,06
975-04351	Toronto-Dominion Bank	34 071 459,88	3,10	2005-12-01	4,70	9,92
975-04369	Toronto-Dominion Bank	32 604 670,53	3,10	2005-12-01	4,65	19,98
975-04377	Toronto-Dominion Bank	27 084 334,95	2,95	2005-09-01	4,58	8,95
975-04385	Canada Trustco Mortgage Co.	25 492 227,27	3,55	2006-11-01	5,39	18,12
975-04393	Home Trust Company	23 849 045,18	3,50	2007-07-01	6,13	23,32
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables (PHTV), assurés aux termes de la LNH						
985-00234	Cdn.Imperial Bank of Commerce	18 513 709,09	2,23	2009-03-01	2,93	19,15
985-00242	Cdn.Imperial Bank of Commerce	46 459 542,50	2,23	2008-03-01	3,50	18,02
985-00259	Toronto-Dominion Bank	36 389 750,38	2,05	2008-12-01	3,17	19,56
985-00267	Toronto-Dominion Bank	85 483 252,07	2,05	2008-03-01	3,09	20,06
985-00275	Toronto-Dominion Bank	178 829 452,21	2,05	2007-11-01	3,09	20,19
985-00283	Toronto-Dominion Bank	84 073 674,67	2,05	2008-06-01	3,13	19,83
Blocs de créances de logements sociaux						
990-08757	Toronto-Dominion Bank	42 684 126,28	4,38	2009-07-01	4,88	22,96
990-08765	Bank of Nova Scotia	18 634 269,32	5,05	2014-07-01	5,57	24,52
Mois d'émission : août 2005						
Bloc de créances de logements du marché (logements individuels), assurés aux termes de la LNH						
964-14677	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	19 998 139,82	4,20	2009-08-01	5,57	23,60
964-14685	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	19 994 625,95	3,50	2007-08-01	4,99	24,03
964-14693	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	5 402 603,25	3,65	2009-08-01	5,25	23,78
964-14701	ResMor Trust Company	22 902 869,09	4,25	2009-08-01	5,77	23,16
964-14719	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	9 347 113,98	3,60	2007-08-01	5,35	23,79
964-14727	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	10 093 285,13	4,13	2009-08-01	6,00	23,85
964-14743	ResMor Trust Company	18 586 571,72	3,60	2007-08-01	5,07	23,45
964-14792	ResMor Trust Company	15 911 498,10	4,10	2009-08-01	5,90	23,35
Bloc de créances de logements du marché (mixtes), assurés aux termes de la LNH						
965-02380	Peoples Trust Company	19 475 712,30	4,63	2014-08-01	5,72	22,88
965-02398	Equitable Trust Company (The)	2 721 396,87	3,25	2006-12-01	3,97	25,00
965-02406	Equitable Trust Company (The)	16 663 401,84	5,00	2014-08-01	5,78	20,93
965-02414	Equitable Trust Company (The)	11 396 091,09	4,25	2009-08-01	5,00	23,45
965-02422	Peoples Trust Company	10 499 481,15	3,75	2009-08-01	5,17	21,55

*PPI : Paiement de pénalité d'intérêt
Source : SCHL

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE JULLIET À SEPTEMBRE 2005

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	NNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	PÉR. D'AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : août 2005						
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-04013	Canada Trustco Mortgage Co.	19 724 963,25	3,55	2008-07-01	4,91	10,42
975-04401	Royal Bank of Canada	98 579 099,19	3,70	2007-07-01	5,05	19,18
975-04419	Royal Bank of Canada	97 634 646,33	4,20	2007-03-01	5,12	20,23
975-04427	Cdn.Imperial Bank of Commerce	32 267 266,20	2,45	2005-05-01	3,80	22,32
975-04435	Cdn.Imperial Bank of Commerce	11 508 470,72	2,50	2005-05-01	3,85	10,31
975-04443	Cdn.Imperial Bank of Commerce	13 624 544,38	3,44	2006-07-01	5,11	20,18
975-04450	Cdn.Imperial Bank of Commerce	6 033 253,93	3,43	2006-07-01	6,77	20,74
975-04468	Cdn.Imperial Bank of Commerce	7 737 595,20	3,44	2006-07-01	4,78	10,09
975-04476	Cdn.Imperial Bank of Commerce	13 030 228,40	3,75	2008-03-01	5,38	21,75
975-04484	Cdn.Imperial Bank of Commerce	12 348 672,59	3,25	2006-08-01	4,81	22,69
975-04492	Cdn.Imperial Bank of Commerce	49 962 124,70	3,75	2008-08-01	5,16	21,51
975-04500	Cdn.Imperial Bank of Commerce	19 436 699,96	2,75	2005-08-01	4,05	22,67
975-04518	Cdn.Imperial Bank of Commerce	63 182 383,34	3,75	2007-08-01	5,12	23,22
975-04526	Toronto-Dominion Bank	379 409 342,24	3,75	2009-07-01	4,87	22,60
975-04534	Toronto-Dominion Bank	51 332 342,88	3,90	2009-07-01	5,31	11,63
975-04542	Toronto-Dominion Bank	17 019 223,52	3,50	2008-07-01	4,84	22,08
975-04559	Toronto-Dominion Bank	10 715 306,58	4,00	2008-07-01	5,35	10,89
975-04567	Toronto-Dominion Bank	18 447 334,67	3,90	2008-02-01	5,54	11,12
975-04575	Toronto-Dominion Bank	35 706 128,77	3,50	2007-07-01	4,61	22,46
975-04583	Toronto-Dominion Bank	11 686 839,66	3,60	2007-08-01	4,56	21,24
975-04591	Toronto-Dominion Bank	135 992 671,75	3,50	2009-07-01	4,88	23,20
975-04609	Toronto-Dominion Bank	18 400 226,49	3,85	2009-07-01	5,08	11,59
975-04617	Toronto-Dominion Bank	12 484 419,53	3,75	2008-02-01	4,90	22,00
975-04625	Toronto-Dominion Bank	26 652 663,25	3,50	2007-07-01	4,43	22,81
975-04633	Toronto-Dominion Bank	25 870 841,05	3,55	2007-03-01	4,52	22,76
975-04641	Toronto-Dominion Bank	23 996 324,33	3,50	2006-11-01	4,44	22,68
975-04658	Toronto-Dominion Bank	22 693 329,88	3,40	2006-07-01	4,63	21,88
975-04666	Toronto-Dominion Bank	14 091 562,36	3,30	2006-04-01	4,79	21,34
975-04674	Canada Trustco Mortgage Co.	20 995 123,53	4,25	2009-07-01	5,50	17,93
975-04682	Canada Trustco Mortgage Co.	39 841 459,31	4,20	2009-07-01	5,39	11,71
975-04690	Canada Trustco Mortgage Co.	12 665 225,13	3,50	2007-07-01	4,97	17,91
975-04708	Canada Trustco Mortgage Co.	18 061 050,75	3,95	2008-02-01	5,49	17,91
975-04716	Canada Trustco Mortgage Co.	22 711 455,77	3,50	2007-07-01	4,85	9,65
975-04724	Toronto-Dominion Bank	14 420 783,28	3,45	2006-07-01	4,74	21,11
975-04732	Home Trust Company	40 138 771,48	3,90	2009-08-01	6,41	24,17
975-04740	Home Trust Company	8 408 455,88	3,20	2007-06-01	6,35	23,88
975-04757	Home Trust Company	10 477 140,88	3,30	2007-08-01	6,2	23,72
Blocs de créances de logements sociaux						
990-08773	Bank of Nova Scotia	7 836 412,17	4,05	2009-08-01	4,62	18,15
Mois d'émission : septembre 2005						
Bloc de créances de logements du marché (logements individuels), assurés aux termes de la LNH						
964-14735	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	10 173 685,85	3,80	2007-09-01	5,29	23,90
964-14750	Vancouver City Savings CU	15 377 595,77	3,70	2009-06-01	4,49	21,76
964-14768	Vancouver City Savings CU	18 608 125,94	3,80	2009-07-01	4,46	23,46
964-14776	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	18 331 739,87	4,00	2009-09-01	5,73	23,91
964-14784	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	8 379 379,00	4,20	2009-09-01	5,77	23,21
Bloc de créances de logements du marché (mixtes), assurés aux termes de la LNH						
965-02430	Peoples Trust Company	8 591 718,89	3,88	2009-09-01	4,91	22,70

*PPI : Paiement de pénalité d'intérêt
Source : SCHL

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE JULLIET À SEPTEMBRE 2005

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	NNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	PÉR. D'AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : septembre 2005						
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 3 ans), assurés aux termes de la LNH						
970-05573	Maple Bank GmbH	22 661 390,50	3,05	2005-08-01	7,32	18,63
970-05599	Bank of Nova Scotia	181 171 123,03	4,25	2009-08-01	5,04	21,62
970-05607	Bank of Nova Scotia	260 681 152,56	4,35	2009-08-01	5,90	21,95
970-05615	Bank of Nova Scotia	121 850 442,84	4,35	2009-08-01	5,03	21,96
970-05623	Bank of Nova Scotia	138 715 705,50	4,35	2009-08-01	5,84	20,57
970-05631	National Bank of Canada	69 946 234,05	3,60	2009-06-01	4,78	21,39
970-05649	National Bank of Canada	44 796 571,73	3,55	2008-12-01	4,84	20,81
970-05656	National Bank of Canada	64 094 557,87	3,60	2009-06-01	5,55	20,58
970-05664	National Bank of Canada	23 532 783,52	3,25	2007-07-01	4,65	21,65
970-05672	National Bank of Canada	41 944 687,74	3,60	2009-06-01	5,17	11,46
970-05680	National Bank of Canada	15 025 740,68	3,00	2006-07-01	4,20	20,78
970-05698	National Bank of Canada	20 313 639,66	3,50	2008-07-01	4,91	21,23
970-05714	HSBC Bank Canada	18 670 391,37	4,20	2009-09-01	5,04	21,93
970-05722	Toronto-Dominion Bank	18 834 710,08	3,50	2007-03-01	4,32	22,83
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-04765	Royal Bank of Canada	414 548 451,78	4,07	2009-08-01	4,90	22,25
975-04773	Royal Bank of Canada	93 105 280,70	4,00	2008-08-01	4,81	22,29
975-04781	Royal Bank of Canada	57 292 171,31	4,00	2008-03-01	4,83	21,29
975-04799	Royal Bank of Canada	94 713 670,92	4,00	2009-02-01	5,00	21,02
975-04807	La Capitale MFQ Insurance Inc.	48 254 937,92	3,90	2009-09-01	4,98	23,18
975-04815	Royal Bank of Canada	170 432 981,04	4,07	2009-08-01	4,83	21,68
975-04823	Cdn.Imperial Bank of Commerce	12 041 692,57	3,29	2006-09-01	6,01	21,27
975-04831	Cdn.Imperial Bank of Commerce	6 970 326,41	3,35	2007-01-01	5,37	10,84
975-04849	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 930 365,28	3,38	2007-01-01	5,37	21,70
975-04856	Cdn.Imperial Bank of Commerce	4 109 969,17	3,44	2007-03-01	5,67	19,75
975-04864	Cdn.Imperial Bank of Commerce	20 750 874,22	3,65	2007-09-01	5,29	23,53
975-04872	Cdn.Imperial Bank of Commerce	11 884 784,88	3,61	2007-09-01	5,17	23,01
975-04880	Cdn.Imperial Bank of Commerce	4 638 514,65	4,02	2009-03-01	5,35	20,76
975-04898	National Bank of Canada	11 120 811,40	3,05	2007-08-01	4,37	22,37
975-04906	HSBC Bank Canada	39 514 375,81	4,20	2009-09-01	4,95	21,91
975-04914	HSBC Bank Canada	15 031 450,06	4,20	2009-09-01	4,89	22,60
975-04922	Bank of Montreal	51 799 564,66	3,70	2009-07-01	4,97	23,66
975-04930	Bank of Montreal	96 698 038,12	3,70	2009-07-01	4,98	23,24
975-04'948	Maple Bank GmbH	307 684 902,46	3,85	2009-09-01	4,73	22,44
975-04955	Maple Bank GmbH	15 184 756,23	3,85	2009-08-01	4,83	12,47
975-04963	Maple Bank GmbH	69 300 188,36	3,85	2009-09-01	4,87	21,32
975-04971	Cdn.Imperial Bank of Commerce	2 716 915,40	3,35	2006-09-01	5,05	21,57
975-04989	Cdn.Imperial Bank of Commerce	38 955 848,40	3,80	2007-12-01	5,46	20,60
975-04997	Toronto-Dominion Bank	705 560 603,07	3,50	2009-08-01	4,75	22,33
975-05002	Toronto-Dominion Bank	44 130 254,23	3,50	2007-09-01	4,54	22,33
975-05010	Toronto-Dominion Bank	15 077 521,58	3,50	2007-09-01	4,80	10,26
975-05028	Canada Trustco Mortgage Co.	7 393 296,39	3,50	2007-03-01	4,76	10,33
975-05036	Toronto-Dominion Bank	11 259 369,90	3,50	2007-03-01	4,42	22,61
975-05044	Toronto-Dominion Bank	5 722 044,12	3,50	2007-03-01	4,54	10,42
975-05051	Toronto-Dominion Bank	9 804 658,77	3,50	2006-11-01	4,43	9,55
975-05069	Toronto-Dominion Bank	6 127 411,32	3,50	2006-11-01	4,42	22,52
975-05077	Canada Trustco Mortgage Co.	29 349 862,97	4,00	2009-08-01	5,36	11,89
975-05085	Canada Trustco Mortgage Co.	17 624 946,60	4,00	2009-08-01	5,42	17,53
975-05093	Toronto-Dominion Bank	12 280 588,52	3,80	2008-12-01	4,93	11,04
975-05101	Toronto-Dominion Bank	43 355 577,65	3,80	2008-12-01	4,92	20,85
975-05119	Toronto-Dominion Bank	137 379 633,66	3,75	2009-08-01	4,84	11,50

*PPI : Paiement de pénalité d'intérêt
Source : SCHL

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE JULLIET À SEPTEMBRE 2005

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	NNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	PÉR. D'AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : septembre 2005						
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-05127	Toronto-Dominion Bank	15,983,987.83	3.55	2008-09-01	4.73	22.63
975-05135	Toronto-Dominion Bank	115,312,545.48	3.75	2009-08-01	4.96	23.33
975-05143	Maple Trust Company	28,250,340.22	3.29	2007-09-01	4.34	22.70
975-05150	Maple Trust Company	16,967,496.73	3.29	2007-05-01	4.51	22.65
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables (PHTV), assurés aux termes de la LNH						
985-00291	Cdn.Imperial Bank of Commerce	736,008,392.98	2.35	2009-09-01	2.77	20.05
985-00309	Cdn.Imperial Bank of Commerce	234,271,178.64	2.35	2009-09-01	2.76	12.04
985-00317	Cdn.Imperial Bank of Commerce	77,064,599.64	2.35	2009-09-01	2.76	20.24
985-00325	Cdn.Imperial Bank of Commerce	18,920,889.63	2.35	2009-09-01	2.76	12.33
985-00333	Bank of Montreal	105,040,802.48	2.25	2009-06-01	3.38	10.69
985-00341	Bank of Montreal	45,366,961.68	2.25	2009-06-01	3.38	11.83
985-00358	Bank of Montreal	138,912,454.52	2.25	2009-06-01	3.38	18.72
985-00366	Bank of Montreal	30,123,067.73	2.25	2009-08-01	3.38	18.66
985-00374	Bank of Montreal	35,240,622.82	2.25	2009-08-01	3.38	18.56
985-00382	Toronto-Dominion Bank	283,386,700.30	2.17	2009-08-01	3.08	22.82
985-00390	Toronto-Dominion Bank	59,126,669.22	2.17	2009-07-01	3.08	11.84
985-00408	Toronto-Dominion Bank	38,184,887.11	2.17	2008-03-01	3.13	11.30
985-00416	Toronto-Dominion Bank	12,981,135.09	2.17	2008-12-01	3.18	10.79
985-00424	Toronto-Dominion Bank	14,490,598.35	2.17	2008-12-01	3.15	19.56
985-00432	Toronto-Dominion Bank	37,677,755.31	2.17	2008-03-01	3.12	19.99
Blocs de créances de logements sociaux						
990-08781	Bank of Nova Scotia	63,077,390.02	4.65	2014-09-01	5.19	22.39

*PPI : Paiement de pénalité d'intérêt
Source : SCHL

ACTUALITÉS HABITATION

Canada

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

OCTOBRE 2005

Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

Brusque hausse des mises en chantier d'habitations

Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada a augmenté; de 205 400 en août, il est passé à 229 600 en septembre.

Le niveau des mises en chantier de logements au Canada demeure élevé et il évolue conformément à nos attentes pour 2005. Les bas taux hypothécaires et les gains enregistrés ces dernières années au chapitre de l'emploi à plein temps continuent de contribuer à la vigueur de la construction résidentielle cette année.

Hausse du nombre de logements individuels et collectifs commencés dans les centres urbains en septembre

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada s'est établi à 199 800 en septembre, affichant une croissance de 13,8 % en regard du mois d'août grâce à une accélération rapide de l'activité dans le segment des maisons individuelles et dans celui des collectifs. Il s'est accru de 17,6 % du côté des logements collectifs et de 9,9 % dans le cas des maisons individuelles, pour se chiffrer respectivement à 103 400 et à 96 400. La production d'unités collectives a été plus intense que celle d'habitations individuelles en raison du renchérissement des

Suite à la page 2

Sommaire

Aperçu du marché canadien ---------- 1

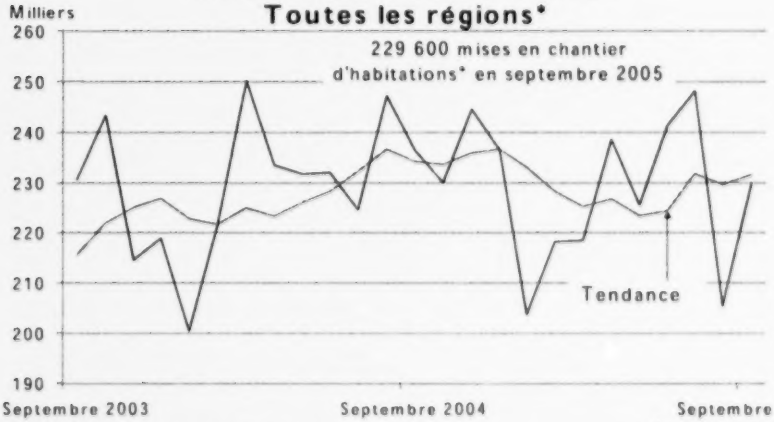
Les prêts hypothécaires à taux variable sont attrayants ---------- 4

Comment le marché immobilier résidentiel se compare-t-il au marché boursier au Canada? ------ 6

Tableaux statistiques :

Mises en chantier d'habitations ---------- 8

Mises en chantier au Canada
Toutes les régions*



*Données désaisonnalisées annualisées.

Source : SCHL

Les données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations publiées dans *Actualités habitation, Canada* sont des chiffres définitifs et peuvent être différentes des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Canada

maisons, lequel peut faire basculer la demande en faveur des logements de type collectif, qui sont généralement moins chers. Si la tendance se maintient, les mises en chantier de logements collectifs seront plus nombreuses que celles de maisons individuelles cette année, en milieu urbain, ce qui ne s'était pas vu depuis 1993.

Les mises en chantier en milieu urbain se sont multipliées dans les Prairies, au Québec, en Ontario et en Colombie-Britannique

D'août à septembre, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a augmenté dans toutes les régions du pays, sauf dans l'Atlantique. Il a progressé de 19,5 % dans les provinces des Prairies, de 17,9 % au Québec, de 12,7 % en Ontario et de 11,4 % en Colombie-Britannique, pour atteindre 45 400 dans les deux premiers cas, 65 500 en Ontario et 35 100 en C.-B. Dans les provinces atlantiques, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a fléchi de 11,6 %, s'établissant à 8 400.

On évalue à 29 800 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de septembre.

Cumul annuel des mises en chantier en milieu urbain (chiffres réels) : inférieur à celui de la même période l'an dernier

En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations dans les centres urbains accuse un recul de 4,7 % par rapport à celui des neuf premiers mois de 2004. On constate une baisse de 10,1 % dans le segment des maisons individuelles et une hausse de 1,1 % dans celui des logements collectifs.

Le cumul annuel des mises en chantier d'habitations en milieu urbain révèle une augmentation d'activité dans la région des Prairies (7,0 %), alors que des diminutions ont été enregistrées au Québec (10,7 %), en Ontario (7,8 %), dans les provinces de l'Atlantique (4,6 %) et en Colombie-Britannique (2,2 %).

Les prix des habitations neuves sont demeurés élevés en août

Le prix des habitations sur le marché du neuf, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), a fait une ascension de 4,6 % d'une année sur l'autre en août, alors qu'il avait gagné 4,7 % en juillet. La forte demande, le coût plus élevé des matériaux et de la main-d'oeuvre ainsi que l'appréciation des terrains ont favorisé le renchérissement des habitations.

Marché de la revente

Ventes S.I.A.® records en août

Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® (Service inter-agences®) est monté de 41 220, en juillet, à 43 444, en août, ce qui représente un bond de 5,4 % et un sommet inégalé pour le marché de la revente.

Le nombre réel de ventes S.I.A.® pour la période allant de janvier à août est de 3,3 % supérieur au résultat correspondant de 2004; il s'établit à 342 351.

Hausse des nouvelles inscriptions S.I.A.® en août

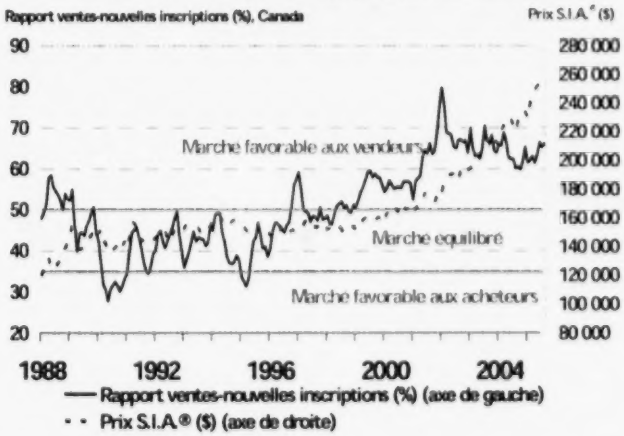
Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® a progressé de 4,1 % entre juillet et août, passant de 63 206 à 65 822.

Durant les huit premiers mois de l'année, le nombre réel de nouvelles inscriptions a été de 4,0 % plus important qu'à la même période en 2004.

La conjoncture favorable aux vendeurs au Canada continue de contribuer à la forte croissance des prix des habitations

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un indicateur de la pression que subissent les prix

La conjoncture favorable aux vendeurs continue de contribuer à la hausse des prix des habitations



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Suite à la page 3

sur le marché des habitations existantes[1]. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation approximative de la demande.

En août 2005, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 66 %, signe que le marché était encore favorable aux vendeurs. Au Canada, le prix S.I.A.® moyen a augmenté de 9,7 % en glissement annuel pour la période allant de janvier à août.

Conjoncture économique

Le nombre d'emplois est resté relativement stable en septembre par rapport à août, puisque les gains réalisés du côté de l'emploi à temps plein ont été annulés par les pertes subies du côté de l'emploi à temps partiel. Le taux de chômage est néanmoins descendu à 6,7 % en septembre. Au troisième trimestre, le nombre total d'emplois a progressé de 31 000, alors qu'il s'était accru de 79 000 au trimestre précédent. En septembre, il s'est considérablement élevé dans le secteur de l'information, la culture et les loisirs (+20 000) et dans celui des services d'enseignement (+14 000). Il s'est toutefois replié dans les secteurs suivants : finance, assurance et immobilier (-29 000); services aux entreprises, services relatifs aux bâtiments et autres services de soutien (-12 000).

Dans l'ensemble, l'emploi s'est accru de 1,2 % en septembre par rapport au même mois en 2004.

Le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières est demeuré près de ses niveaux records. Autrement dit, une proportion presque sans précédent de Canadiens sont occupés, ce qui aide à faire en sorte que les consommateurs restent très confiants et contribue à la vive demande de logements.

Le 18 octobre, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour de un quart de point pour le porter à 3,0 %, après l'avoir majoré d'autant le 7 septembre. Plus d'un facteur auraient incité la Banque à augmenter ce taux, notamment le fait que l'économie tourne près des limites de sa capacité et la nécessité de maintenir l'inflation à l'intérieur de la fourchette cible. Quoi qu'il en soit, l'orientation de la politique monétaire est encore expansionniste.

En septembre, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont avancé de 3,4 % par rapport au même mois en 2004. Cet accroissement est principalement attribuable à l'élévation des prix de l'essence, bien que l'augmentation des prix des vêtements pour hommes et pour femmes y ait également contribué. Il a toutefois été contenu par la baisse des prix du matériel informatique. ■

[1] Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé *marché acheteur*. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un *marché vendeur*. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est *équilibré*.

Collaborateurs : Ali Manouchehri Bob Dugan Julie Taylor

Questions :

Julie Taylor, 613-748-2239
ou jtaylor@cmhc-schl.gc.ca
Abonnements : 613-748-2006 ou

http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin

Numéro de produit : 63831-2005-10

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les prêts hypothécaires à taux variable sont attrayants

Les Canadiens ont l'embarras du choix lorsqu'il s'agit de financer l'achat d'une habitation. Ils peuvent notamment opter pour un prêt hypothécaire à taux fixe ou variable. Le taux hypothécaire à cinq ans affiché étant à son niveau le plus bas des cinquante dernières années, bon nombre d'acheteurs pourraient se demander si le moment est idéal pour contracter un prêt à taux fixe.

Terme du prêt hypothécaire

Choisir le terme de son prêt hypothécaire, que ce soit au moment de renouveler un prêt ou d'en obtenir un pour la première fois, cause des maux de tête aux emprunteurs canadiens depuis le lancement des prêts hypothécaires à court terme, au début des années 1980 : est-il préférable de contracter un prêt à long terme, ou bien vaut-il mieux opter pour un prêt à plus court terme et le renouveler plus souvent?

Une multitude de modalités s'offrent aux Canadiens, des prêts à taux variable allant aux prêts fermés d'une durée de 25 ans. Toutefois, c'est le prêt hypothécaire fermé à cinq ans qui demeure le plus populaire, selon les résultats de la dernière enquête FIRM (Financial Industry Research Monitor)[1].

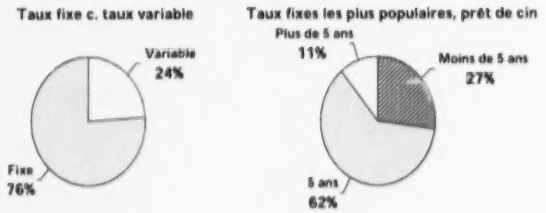
Le terme optimal

Le terme optimal est celui qui, selon notre définition, permet à l'emprunteur de payer le moins possible d'intérêt.

Taux hypothécaire variable : option rentable

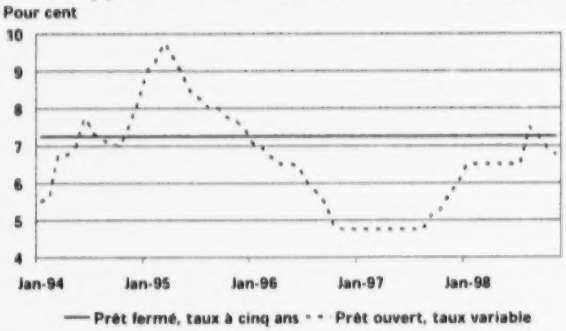
Pour comparer les frais d'intérêt payés sur des périodes de cinq ans pour un prêt hypothécaire de 100 000 $, nous avons utilisé un taux variable rajusté chaque mois applicable à un prêt ouvert, et un taux fixe applicable à un prêt fermé assorti d'un terme de cinq ans. Les mensualités du prêt à taux variable ont été maintenues au même niveau que celles d'un prêt fermé assorti d'un terme de cinq ans, consenti au même moment. Par conséquent, la proportion du paiement mensuel servant au remboursement du capital d'un prêt à taux variable changera selon l'évolution des taux d'intérêt. Entre 1993 et 2000, les taux hypothécaires ont baissé. Par conséquent, pour toute période de cinq ans entre 1993 et 2000, les taux de prêts à taux variable ont été plus bas, en moyenne, que les taux des prêts à taux fixe offerts au début du terme. Par exemple, un prêt hypothécaire à taux fixe d'une durée de cinq ans consenti en janvier 1994 aurait un taux d'intérêt de 7,25 % pour la durée du prêt (voir le deuxième graphique ci-dessus). Toutefois, le taux

Les prêts hypothécaires à cinq ans demeurent les plus populaires



Sources: SCHL, Clayton Research et Ipsos-Reid, Enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels

Taux fixe pour cinq ans (1994-1998) par rapport à un taux variable-même durée



Sources: SCHL, Banque du Canada

variable a été inférieur à 7,25 % pendant la presque totalité de la période de cinq ans s'échelonnant de janvier 1994 à décembre 1998. Ainsi, une plus grande proportion des mensualités hypothécaires aurait été appliquée au remboursement du capital des prêts à taux variable. Cela tient au fait que les taux variables ont à peu près toujours été inférieurs aux taux fixes à cinq ans entre 1993 et 2005. En raison de ces économies d'intérêt, les prêts à taux variable sont devenus de plus en plus populaires. Au premier semestre de 2005, 38 % des

Suite à la page 5

[1]Enquête FIRM (Financial Industry Research Monitor), mars et juin 2005, ClaytonResearch/Ipsos-NPD

Les prêts hypothécaires à taux variable sont attrayants (suite)

emprunteurs ayant obtenu ou renouvelé un prêt hypothécaire ont opté pour un taux variable, contre 19 % en 2003.

Les rabais peuvent rendre le taux à cinq ans plus attrayant

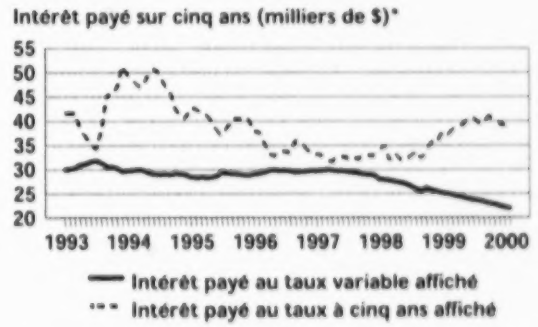
Un prêt à taux variable peut ne pas être avantageux si les taux hypothécaires montent considérablement durant le terme de cinq ans ou si le taux à cinq ans négocié offre un important rabais par rapport au taux affiché.

Les rabais accordés sur les taux hypothécaires n'étaient pas chose courante avant le milieu des années 1990, et il est difficile d'obtenir des données sur l'ampleur des rabais consentis. Pour faire une évaluation approximative des rabais offerts sur les taux à cinq ans, nous avons utilisé l'écart entre le taux affiché par les banques à charte et le plus bas taux à cinq ans proposé par les prêteurs, selon les résultats de l'enquête mensuelle CANNEX[2]. La même méthode a été utilisée pour les taux variables. Selon nos estimations, le rabais moyen offert sur les taux hypothécaires fixes à cinq ans est supérieur à un point de pourcentage depuis 1996, tandis que celui accordé sur les taux variables n'est que d'environ un quart de point. En calculant les frais d'intérêt sur cinq ans au moyen des taux réduits en fonction des rabais estimatifs moyens plutôt que les taux affichés, on diminue l'écart entre les frais d'intérêt des prêts à taux fixe et ceux des prêts à taux variable. Pour la période de cinq ans commençant en 1997, l'écart était presque nul. Cependant, pour les prêts contractés entre 1998 et 2000, les frais d'intérêt ont été moins élevés dans le cas des prêts à taux variable que dans celui des prêts à taux fixe à cinq ans, car les taux d'intérêt ont diminué durant cette période.

En bref

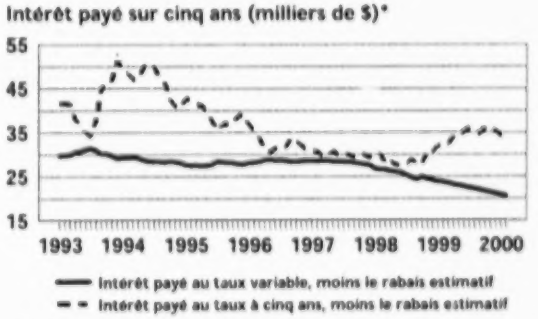
Les données historiques montrent que, depuis 1993, les prêts hypothécaires ouverts à taux variable ont en général été plus avantageux que les prêts à taux fixe à moyen ou à long terme. Dans l'avenir, l'avantage relatif des taux fixes et des taux variables dépendra de l'évolution des taux hypothécaires. Lorsque les taux d'intérêt diminuent, comme ce fut le cas entre 2000 et 2002, cela profite aux détenteurs de prêts à taux variable, mais pas à ceux qui ont contracté un prêt à taux fixe à plus long terme. Dans un tel contexte, les prêts à taux variable peuvent être plus avantageux. Or, les taux hypothécaires peuvent aussi se mettre à augmenter, auquel cas les détenteurs de prêts à taux variable en subissent la hausse. En bout de ligne, le choix entre un taux variable et un taux fixe dépend des risques que chaque emprunteur est prêt à prendre et de sa capacité financière de faire face aux conséquences d'une élévation des taux hypothécaires. ■

Prêts hypothécaires à taux variable : plus avantageux



* Intérêt payé sur cinq ans sur un prêt de 100 000 $, amorti sur 25 ar
Sources : SCHL, CANNEX

Les rabais font baisser le coût des prêts à taux fixe



* Prêt hypothécaire de 100 000 $, amorti sur 25 ans

Sources : SCHL, CANNEX

[2] Cannex Financial Exchanges Limited, enquête sur les prêteurs hypothécaires effectuée le dernier mercredi du mois, données de 1993 à 2005 disponibles pour les taux affichés les plus fréquents et données de 1996 à 2005, pour le plus bas taux affiché.

Comment le marché immobilier résidentiel se compare-t-il au marché boursier au Canada?

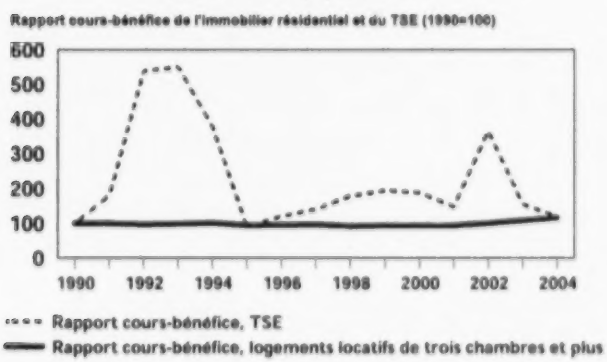
Contrairement au marché boursier, le marché immobilier résidentiel a affiché un rapport cours-bénéfice[1] relativement constant durant les 15 dernières années. De plus, la croissance du marché immobilier résidentiel dépasse celle des marchés boursier et obligataire depuis quelques années. Un rapport cours-bénéfice plutôt stable, conjugué à un rendement élevé, a rendu le marché immobilier résidentiel de plus en plus intéressant au Canada, tant pour les investisseurs que pour les acheteurs d'habitations.

Le rapport cours-bénéfice est utilisé dans le domaine de l'analyse financière pour déterminer globalement si un indice boursier est surévalué ou sous-évalué. Pour établir le rapport cours-bénéfice des actions, on a utilisé comme référence l'indice TSE300 et les rapports cours-bénéfice connexes[2].

Pour déterminer approximativement le rapport cours-bénéfice relatif à l'investissement immobilier résidentiel au Canada, nous avons divisé le prix moyen des habitations par le loyer annuel moyen d'un logement de trois chambres.

Comme le montre le graphique ci-dessous, la tendance du rapport cours-bénéfice de l'immobilier résidentiel a été beaucoup plus stable que celle du marché boursier au Canada ces 15 dernières années. Comme le prix des logements a bondi depuis 2002, le rapport cours-bénéfice de l'immobilier résidentiel s'est légèrement accru, passant d'environ 101 à 117. C'est peu, par comparaison à la hausse qu'a connu le rapport cours-bénéfice des actions à la fin des années 1990, parallèlement à la formation de la bulle technologique. La stabilité relative du rapport cours-bénéfice de l'immobilier résidentiel soutiennent le fait que les prix sont tout à fait acceptables sur le plan économique et fournissent une preuve supplémentaire qu'il n'existe pas de bulle spéculative sur le marché immobilier résidentiel au Canada.

Le rapport cours-bénéfice de l'immobilier résidentiel est beaucoup plus stable



Sources: SCHL, ACI, Statistique Canada

Le marché immobilier résidentiel offre un rendement très intéressant depuis quelques années

Comment le rendement de l'immobilier résidentiel se compare-t-il à celui d'autres types d'investissements, ces dernières années? Nous avons comparé le rendement de l'immobilier à celui des obligations et des actions.

Le rendement du marché boursier est mesuré par la variation annuelle en pourcentage de l'indice TSE300, tandis que celui du marché immobilier résidentiel est déterminé approximativement par l'évolution du prix moyen

Suite à la page 7

[1] Le rapport cours-bénéfice : rapport entre le cours d'un titre et le bénéfice annuel. Il peut s'appliquer à un seul titre ou à l'ensemble d'un marché.

[2] Le rapport cours-bénéfice du TSE a été ajusté pour exclure les données manquantes (juillet 2001-juillet 2002) à cause des bénéfices négatifs.

[3] On utilise le prix moyen des habitations parce qu'il représente une grande variété de logements et qu'il est représentatif du parc de logements.

Comment le marché immobilier résidentiel se compare-t-il au marché boursier au Canada? (suite)

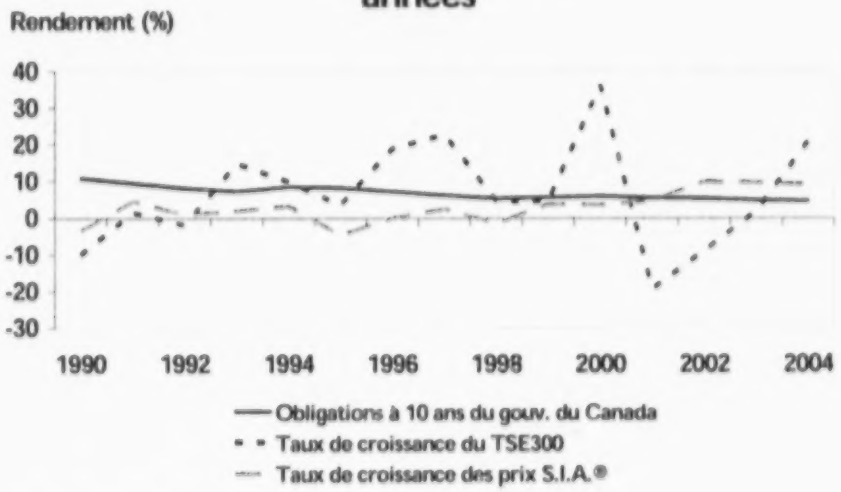
des habitations vendues par l'intermédiaire des chambres immobilières[3]. Le rendement du marché obligataire correspond à celui des obligations à dix ans du gouvernement du Canada.

Le marché immobilier résidentiel a été plus performant que les marchés boursier et obligataire, si l'on en juge par le rendement moyen enregistré ces cinq dernières années. Cependant, le rendement des actions a commencé à dépasser celui de l'immobilier résidentiel en 2003.

Pour la période allant de 1999 à 2004, le rendement annuel moyen du marché immobilier résidentiel a été de 6,8 %, tandis que ceux du marché boursier et du marché obligataire se sont élevés respectivement à 5,8 % et à 5,3 %.

En somme, l'immobilier résidentiel a affiché un rapport cours-bénéfice assez stable et un taux de croissance fort attrayant durant les cinq dernières années, ce qui en fait un bon investissement. ■

L'immobilier résidentiel a bien performé durant les cinq dernières années



Sources: SCHL, ACI, Statistique Canada

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2004	T1:05	T2:05	T3:05	M7:05	M8:05	M9:05
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**233,4**	**213,3**	**235,4**	**227,7**	**248,1**	**205,4**	**229,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,9	-10,0	10,4	-3,3	2,8	-17,2	11,8
Canada, toutes catégories, régions rurales	**29,0**	**28,7**	**34,1**	**29,8**	**29,8**	**29,8**	**29,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,5	-5,6	18,8	-12,6	-12,6	0,0	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**204,4**	**184,6**	**201,3**	**197,9**	**218,3**	**175,6**	**199,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	-10,6	9,0	-1,7	5,4	-19,6	13,8
Canada, log. individuels, régions urbaines	**103,9**	**93,4**	**98,6**	**91,7**	**91,3**	**87,7**	**96,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	3,6	-8,9	5,6	-7,0	-7,2	-3,9	9,9
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**100,5**	**91,2**	**102,7**	**106,2**	**127,0**	**87,9**	**103,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,7	-12,3	12,6	3,4	16,7	-30,8	17,6
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2,9**	**3,1**	**2,5**	**2,7**	**2,5**	**2,7**	**3,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,6	6,9	-19,4	8,0	8,7	8,0	14,8
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,9**	**1,5**	**1,0**	**0,8**	**0,7**	**1,0**	**0,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	12,9	114,3	-33,3	-20,0	-30,0	42,9	-10,0
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4,7**	**4,0**	**5,4**	**4,7**	**4,6**	**5,4**	**3,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-7,4	-14,9	35,0	-13,0	15,0	17,4	-27,8
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**3,9**	**3,2**	**4,3**	**4,0**	**3,8**	**4,0**	**4,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,1	-20,0	34,4	-7,0	-11,6	5,3	2,5
Québec, toutes catégories et régions	**58,4**	**55,1**	**52,6**	**50,3**	**52,8**	**45,7**	**52,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	-9,1	-4,5	-4,4	1,7	-13,4	15,1
Ontario, toutes catégories et régions	**85,1**	**71,3**	**88,2**	**78,2**	**100,2**	**63,5**	**70,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	-0,1	-15,5	23,7	-11,3	-3,3	-36,6	11,7
Manitoba, toutes catégories et régions	**4,4**	**4,3**	**4,4**	**5,5**	**6,2**	**5,9**	**4,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	5,6	7,5	2,3	25,0	21,6	-4,8	-23,7
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**3,8**	**2,5**	**3,3**	**3,8**	**3,7**	**4,0**	**3,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	14,1	-40,5	32,0	15,2	-14,0	8,1	-7,5
Alberta, toutes catégories et régions	**36,3**	**36,7**	**41,6**	**40,4**	**36,9**	**37,5**	**46,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	0,3	-7,3	13,4	-2,9	7,6	1,6	24,3
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**32,9**	**31,6**	**32,1**	**37,3**	**36,7**	**35,7**	**39,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	25,8	-0,6	1,6	16,2	20,3	-2,7	10,1

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Mises en chantier par région urbaine (en DDA)*

	2004	T1:05	T2:05	T3:05	M7:05	M8:05	M9:05
Canada	204,4	184,6	201,3	197,9	218,3	175,6	199,8
Terre-Neuve	2,1	2,5	1,7	1,9	1,7	1,9	2,3
Île-du-Prince-Édouard	0,6	1,1	0,5	0,5	0,4	0,7	0,6
Nouvelle-Écosse	3,3	2,5	3,9	3,4	3,3	4,1	2,6
Nouveau-Brunswick	2,6	1,8	3,0	2,8	2,6	2,8	2,9
Québec	46,7	41,6	40,0	43,1	45,6	38,5	45,4
Ontario	79,9	69,4	81,3	72,8	94,8	58,1	65,5
Manitoba	2,9	2,7	2,7	3,4	4,1	3,8	2,4
Saskatchewan	3,1	2,0	2,8	2,6	2,5	2,8	2,5
Alberta	32,2	32,0	35,8	34,3	30,8	31,4	40,5
Colombie-Britannique	30,9	29,0	29,6	33,1	32,5	31,5	35,1

* Données désaisonnalisées annualisees, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2004	T1:05	T2:05	T3:05	M7:05	M8:05	M9:05
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	5,2	5,7	5,5	5,0	5,1	4,9	4,9
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,3	12,5	4,1	-0,7	3,0	-2,0	-3,0
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	6,7	8,8	9,3	9,3	9,5	9,5	8,9
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	18,9	49,6	54,0	38,4	44,6	43,5	27,7
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	123,2	126,5	128,4	n.d.	129,5	130,0	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,5	5,1	4,7	n.d.	4,7	4,6	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	461,1	454,3	491,6	n.d.	494,6	521,3	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	6,0	-0,1	2,9	n.d.	6,5	13,7	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	226,2	239,2	246,5	n.d.	250,1	251,2	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,2	8,8	8,9	n.d.	12,7	10,0	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,59	4,88	4,83	4,97	4,90	5,00	5,00
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,23	6,12	5,90	5,80	5,80	5,80	5,80

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. : données non disponibles
* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)
** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

ACTUALITÉS HABITATION

Canada

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

NOVEMBRE 2005

Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

Baisse des mises en chantier d'habitations en octobre

Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada a diminué; de 229 600 en septembre, il est descendu à 206 800 en octobre.

Bien que la construction résidentielle ait ralenti en octobre, cela fait maintenant 29 mois d'affilée que le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier de logements au Canada est supérieur à 200 000. Les bas taux hypothécaires et la création d'emplois à plein temps continuent d'être bénéfiques pour le secteur de la construction résidentielle.

Repli des mises en chantier de logements individuels et collectifs dans les centres urbains en octobre

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations dans les centres urbains du Canada s'est établi à 177 200 en octobre, régressant de 11,3 % en regard du mois de septembre en raison de baisses enregistrées à la fois dans la catégorie des maisons individuelles et dans celle des logements collectifs. Il a fléchi de 14,6 % dans le segment des logements collectifs, où l'on observe souvent de grandes variations, et de 7,8 % dans celui des maisons individuelles, pour se chiffrer respectivement à 88 300 et à 88 900.

Sommaire

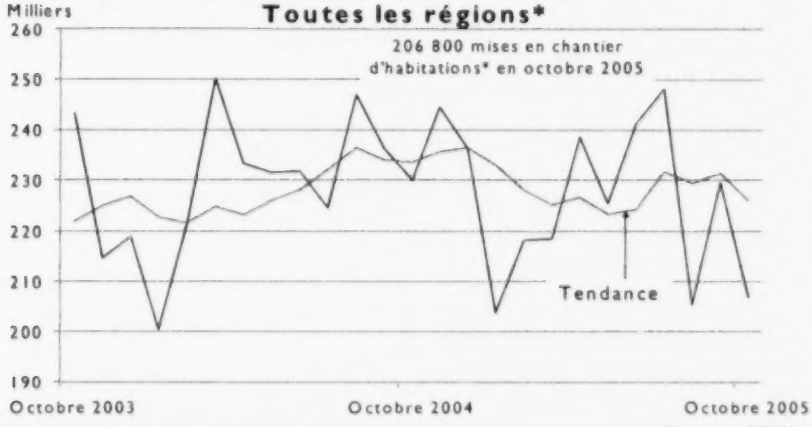
Aperçu du marché canadien.....1

La construction résidentielle prend-elle ses distances?.....4

Tableaux statistiques

Mises en chantier.....8

Mises en chantier d'habitations au Canada
Toutes les régions*



*Données désaisonnalisées annualisées.

Source : SCHL

Les données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations publiées dans *Actualités habitation, Canada* sont des chiffres définitifs et peuvent être différentes des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Suite à la page 2

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Les mises en chantier en milieu urbain ont diminué dans les Prairies, au Québec, en Ontario et en Colombie-Britannique

De septembre à octobre, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a reculé dans toutes les régions du pays, sauf dans l'Atlantique. Il s'est replié de 16,8 % en Ontario, de 15,4 % dans les Prairies, de 12,3 % au Québec et de 1,1 % en Colombie-Britannique, pour atteindre 54 500 et 38 400 dans les deux premières régions, 39 800 au Québec et 34 700 en C.-B. Dans les provinces atlantiques, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a augmenté de 16,7 %, s'établissant à 9 800.

On évalue à 29 600 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois d'octobre.

Cumul annuel des mises en chantier en milieu urbain (chiffres réels) : inférieur à celui de la même période l'an dernier

En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations dans les centres urbains accuse un retard de 5,7 % par rapport à celui des dix premiers mois de 2004. On constate des diminutions de 10,8 % dans le segment des maisons individuelles et de 0,3 % dans celui des logements collectifs.

Le cumul annuel des mises en chantier d'habitations en milieu urbain révèle une augmentation d'activité dans la région des Prairies (5,4 %) et en Colombie-Britannique (1,3 %), alors que des baisses ont été enregistrées au Québec (11,0 %), en Ontario (10,9 %) et dans les provinces de l'Atlantique (2,3 %).

Les prix des habitations neuves sont demeurés élevés en septembre

Les prix des habitations sur le marché du neuf, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), ont augmenté de 4,9 % entre septembre 2004 et septembre 2005; en août, la hausse en glissement annuel se chiffrait à 4,6 %. Le coût plus élevé des matériaux et de la main-d'oeuvre, la hausse du prix de l'énergie et l'appréciation des terrains ont favorisé le renchérissement des habitations.

Marché de la revente

Glissement des ventes S.I.A.® en septembre

Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® (Service inter-agences®) est descendu de 43 416, en août, à 42 254, en septembre. Malgré cette baisse de 2,7 %, il se situe à son deuxième niveau le plus élevé jamais enregistré pour un mois de septembre.

Le nombre réel de ventes S.I.A.® pour la période allant de janvier à septembre est de 4,1 % supérieur au résultat correspondant de 2004; il s'établit à 383 574.

Hausse des nouvelles inscriptions S.I.A.® en septembre

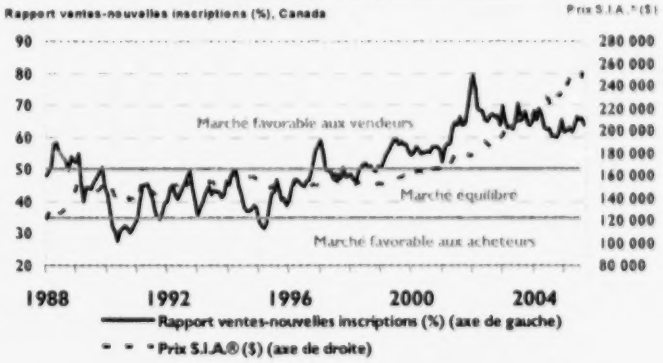
Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® a progressé de 0,6 % entre août et septembre, passant de 66 043 à 66 417.

Durant les neuf premiers mois de l'année, le nombre réel de nouvelles inscriptions a été de 4,3 % plus important qu'à la même période en 2004.

La conjoncture favorable aux vendeurs au Canada continue de contribuer à la forte croissance des prix des habitations

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes[1]. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants,

La conjoncture favorable aux vendeurs continue de contribuer à la hausse des prix des habitations



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Suite à la page 3

[1] Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé *marché acheteur*. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un *marché vendeur*. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est *équilibré*.

et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation approximative de la demande.

En août 2005, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 64 %, signe que le marché demeurait favorable aux vendeurs. Au Canada, le prix S.I.A.® moyen a augmenté de 9,9 % en glissement annuel pour la période allant de janvier à août.

Conjoncture économique

Le nombre d'emplois s'est accru de 69 000 en octobre, et la plupart des postes créés sont à temps partiel. Cette hausse a contribué à faire descendre le taux de chômage à 6,6 % en octobre, son niveau le plus bas en plus de 30 ans. Durant le mois, le nombre d'emplois a beaucoup progressé dans les secteurs suivants : commerce (+30 000), finance, assurance, immobilier et location (+26 000), services professionnels, scientifiques et techniques (+18 000), ressources naturelles (+9 000). Il s'est toutefois replié dans les secteurs des administrations publiques (-13 000) et de la fabrication (-7 700).

Dans l'ensemble, l'emploi s'est accru de 1,4 % en octobre par rapport au même mois en 2004.

Le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières est demeuré près de ses niveaux records. Autrement dit, une proportion presque sans précédent de Canadiens sont occupés, ce qui aide à faire en sorte que les consommateurs restent très confiants et contribue à la vive demande de logements.

Le 18 octobre, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour de un quart de point pour le porter à 3,0 %, après l'avoir majoré d'autant le 7 septembre. Plus d'un facteur auraient incité la Banque à augmenter ce taux, notamment le fait que l'économie tourne près des limites de sa capacité et l'intention de maintenir l'inflation à l'intérieur de la fourchette cible. Quoi qu'il en soit, l'orientation de la politique monétaire est encore expansionniste.

En octobre, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont avancé de 2,6 % par rapport au même mois en 2004. Cet accroissement est attribuable à l'augmentation des prix de l'essence, du coût d'achat et de location de véhicules automobiles, du prix du gaz naturel, des coûts de remplacement des habitations par le propriétaire, du prix du mazout et des impôts fonciers. Il a toutefois été contenu par la baisse des prix du matériel informatique. ■

Collaborateurs : Bob Dugan Julie Taylor Bertrand Recher

Questions :

Julie Taylor, 613-748-2239

ou jtaylor@cmhc-schl.gc.ca

Abonnements : 613-748-2006 ou

http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin

Numéro de produit : 63831-2005-11

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

La construction résidentielle prend-elle ses distances?

La construction de maisons individuelles et d'appartements en copropriété dans différentes régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada suit-elle toujours la même tendance en ce qui a trait à l'emplacement des habitations par rapport au noyau urbain, où sont concentrés les emplois? Notre analyse, dont les résultats sont exposés ci-après, nous amène à constater ce qui suit : la distance moyenne entre les noyaux urbains est les maisons individuelles qui se construisent a légèrement augmenté, tandis que les immeubles en copropriété sont mis en chantier près des centres-villes.

- Dans beaucoup de RMR où la croissance démographique a été forte, la construction résidentielle s'est éloignée graduellement du noyau urbain où sont concentrés les emplois (voir à la page 7), ce qui a transformé les secteurs périphériques en banlieues. La tendance a été particulièrement marquée dans le cas des maisons individuelles, durant le boom économique ayant suivi la fin de la Seconde Guerre mondiale, qui a coïncidé avec le baby-boom et les belles années du secteur automobile. La construction de maisons individuelles continue-t-elle, encore aujourd'hui, de suivre cette tendance? Qu'en est-il de la construction d'appartements en copropriété? Les logements de ce segment en pleine expansion sont-ils bâtis de plus en plus loin des noyaux urbains, ou bien sont-ils davantage concentrés autour des secteurs centraux où se trouve la majorité des emplois?

- Voici comment nous avons tenté de répondre à ces questions. Tout d'abord, nous avons choisi quatre grandes RMR du Canada (Vancouver, Calgary, Toronto et Montréal) et déterminé, pour chacune, la principale zone centrale où sont concentrés les emplois. Puis, nous avons calculé, pour chacune des RMR, la distance moyenne du chemin le plus court qui sépare cette zone des maisons individuelles et des immeubles d'appartements en copropriété nuovellemenet construits. Nous avons mesuré l'expansion géographique que chaque RMR à l'étude a subie au cours des 16 dernières années, c'est-à-dire de 1990 à 2005[1].

Suite à la page 5...

Tableau 1 : Distance moyenne (km) entre les maisons individuelles et le centre-ville

	Calgary	Montréal	Toronto	Vancouver
1990-1995	15,1	29,4	34,8	25,4
2000-2005*	17,9	30,5	36,5	28,9
Augmentation de la distance entre 1990-1995 et 2000-2005*, km *(%)*	2,8 km *(+19 %)*	1,1 km *(+4 %)*	1,7 km *(+5 %)*	3,6 km *(+14 %)*

Les distances moyennes ont été calculées en utilisant le chemin le plus court
Source : SCHL * *Données disponibles jusqu'en octobre 2005*

[1]Pour 2005, seules les données de janvier à octobre étaient disponibles.

Suite : La construction résidentielle prend-elle ses distances?

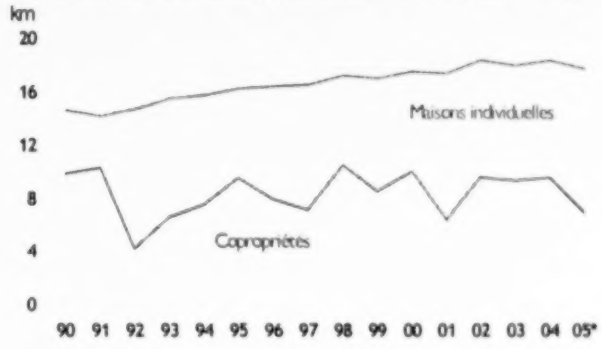
- Le présent article n'a pas pour objet de mesurer l'étalement urbain des RMR canadiennes, car on n'a pas tenu compte de facteurs tels que la densité résidentielle (nombre de logements par kilomètre carré) ou la planification du développement urbain.

On construit des maisons individuelles de plus en plus loin des noyaux urbains

- De 1990 à 2005, la distance moyenne entre les maisons individuelles et le noyau urbain s'est légèrement accrue dans les RMR étudiées. La plus forte augmentation a été observée à Calgary[2], une RMR dont la croissance du nombre de ménages se classe aux premiers rangs et où la distance s'est allongée de 2,8 km (soit de 19 %) entre 1990-1995 et 2001-2005. Il s'agit de la plus forte augmentation des quatre RMR (voir le tableau 1). La distance s'est également accrue de façon appréciable à Vancouver où une augmentation de 3,6 km (14 %) a été constatée. Toronto demeure le centre où la distance entre les maisons individuelles et le centre-ville est la plus grande.

Graphique 1 : RMR CALGARY
Les distances de déplacement entre les maisons individuelles et le centre-ville ont augmenté de façon constante

Distance moyenne entre les copropriétés mises en chantier et le centre-ville**



Source : SCHL
* Données de janvier à octobre
** Point central retenu : intersection 2e Rue O. et 8e Avenue S.-O.

Suite à la page 6

Tableau 2 : Distance moyenne (km) entre les ensembles d'appartements en copropriété et le centre-ville

	Calgary	Montréal	Toronto	Vancouver
1990-1995	8,8	18,2	18,7	20,2
2000-2005*	8,9	18,5	13,2	13,2
Augmentation de la distance entre 1990-1995 et 2000-2005*, km *(%)*	0,1 km *(+2 %)*	0,4 km *(+2 %)*	-5,5 km *(-29 %)*	-7,0 km *(-35 %)*

Les distances moyennes ont été calculées en utilisant le chemin le plus court
Source : SCHL ** Données disponibles jusqu'en octobre 2005*

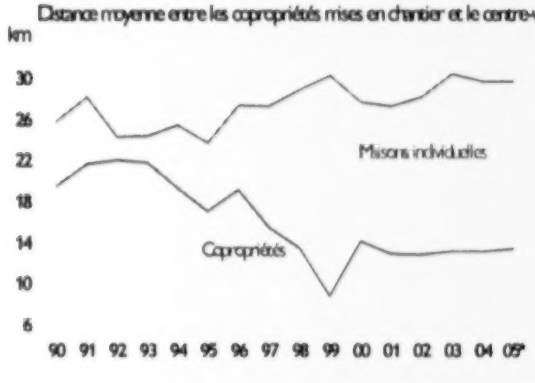
[2] Selon les données de Statistique Canada, Calgary arrive deuxième derrière Abbotsford en ce qui a trait à la croissance du nombre de ménages pour la période allant de 1991 à 2001. Durant cette décennie, le nombre de ménages a augmenté de 29,1 % à Calgary et de 32,8 % à Abbotsford.

Suite : La construction résidentielle prend-elle ses distances?

Les copropriétés se construisent plus près du centre-ville que les maisons individuelles

- Les immeubles d'appartements en copropriété sont conçus principalement pour répondre aux besoins de logement dans les zones urbaines à forte densité. La construction de ce type d'ensembles ne suit pas la même tendance dans les RMR à l'étude. En effet, à Calgary et à Montréal, la distance moyenne entre le noyau urbain et les immeubles d'appartements en copropriété neufs n'a pas beaucoup changé entre 1990-1995 et 2000-2005 (voir le tableau 2).
- Toutefois, à Toronto et à Vancouver les appartements en copropriété se construisent plus près du centre-ville ces dernières années. La distance moyenne a diminué de 35 % à Vancouver (une diminution de 7 km) et de 29 % à Toronto (une diminution de 5,5 km) entre 1990-1995 et 2000-2005.

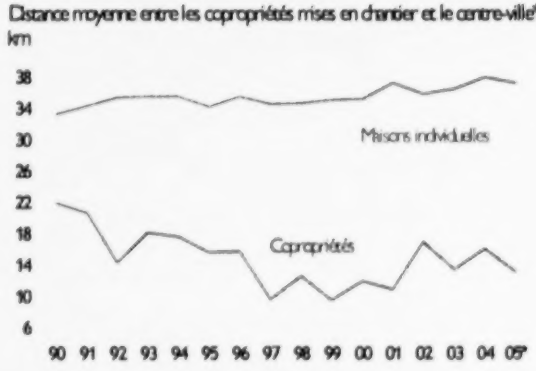
Graphique 2 : RMR VANCOUVER
les maisons individuelles sont construites de plus en plus loin du centre-ville, tandis que les copropriétés neuves sont situées plus près du centre



Source : SCHL
* Données de janvier à octobre
** Point central retenu : intersection des rues Georgia O. et Granville

- Ces dernières années, dans ces deux centres la distance moyenne dans le cas des appartements en copropriété est inférieure de moins de moitié à celle qui est enregistrée dans le cas des maisons individuelles.

Graphique 3 : RMR TORONTO
La distance moyenne augmente entre les logements individuels neufs et les appartement en copropriété



Source : SCHL
* Données de janvier à octobre
** Point central retenu : intersection Rue Bay et rue King O.

- À Toronto et à Vancouver, les maisons situées au centre-ville sont dispendieuses. De plus, les maisons individuelles nouvellement construites sont situées loin du centre-ville où sont concentrés les emplois. C'est pourquoi les appartements en copropriété situés au centre-ville sont populaires dans ces agglomérations.
- À Montréal, la distance moyenne a peu changé entre 1990-1995 et 2000-2005 en ce qui concerne les immeubles d'appartements en copropriété, mais on a observé une tendance singulière quant à leur emplacement. La distance moyenne entre le centre-ville et ces ensembles s'est accrue au début de la dernière décennie, pour atteindre 19,9 km en 1993 (voir le graphique 4). Durant les cinq années suivantes, époque où il y a eu peu de mises en chantier de copropriétés, un nombre moins

Suite à la page 7

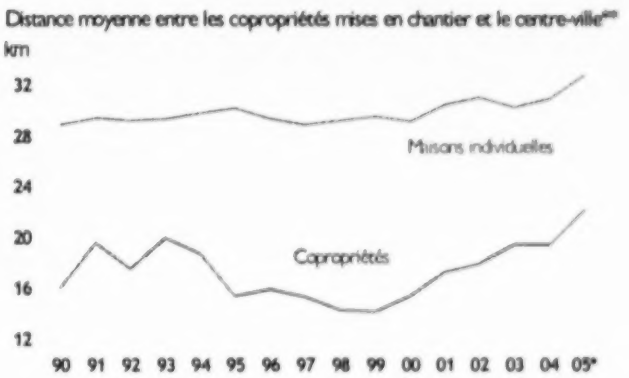
Suite : La construction résidentielle prend-elle ses distances?

élevé d'immeubles d'appartements en copropriété ont été construits à l'extérieur du centre. De ce fait, entre 1993 et 1999, la distance moyenne a diminué constamment, pour se chiffrer à 14,1 km. Depuis 1999 toutefois, le rythme de la construction d'appartements en copropriété s'est accéléré, et la distance moyenne entre les nouveaux ensembles et le noyau urbain s'est accrue, pour atteindre 22,1 km en 2005.

Conclusion

- Dans l'ensemble, la distance moyenne est plus importante dans le cas des maisons individuelles que dans celui des appartements en copropriété. Ce fait semble appuyer l'idée que la plupart des maisons individuelles construites durant les 16 années à l'étude sont situées en banlieue, tandis que les immeubles d'appartements en copropriété ont été mis en chantier dans les noyaux urbains et les secteurs centraux à forte densité résidentielle. La construction d'appartements en copropriété ne suit pas du tout la même tendance que celle de maisons individuelles. Ces dernières se bâtissent de plus en plus loin du noyau urbain dans la plupart des RMR. Par conséquent, l'écart de distances moyennes de déplacement entre les appartments en copropriété et les maisons individuelles s'est élargi pour toutes les RMR étudiées. Ceci est particulièrement le cas pour Vancouver où l'écart a presque triplé entre 1990-1995 et 2000-2005 (5,2 km et 15.7 km). De plus, Toronto affiche toujours le plus important écart, soit 23.3 km.

Graphique 4 : RMR MONTRÉAL
les copropriétés sont construites de plus en plus loin du centre-ville depuis 1999



Source : SCHL ** Données de janvier à octobre*
*** Point central retenu : intersection rue University et boul. René-Lévesque O.*

Point centrale de la zone où sont concentrés les emplois

Calgary	2e Rue O. et 8e Avenue S.-O.
Montréal	Rue University et boul. René-Lévesque O.
Toronto	Rue Bay et rue King O.
Vancouver	Rue Georgia O. et rue Granville

Source : SCHL

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2004	T1:05	T2:05	T3:05	M8:05	M9:05	M10:05
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**233,4**	**213,3**	**235,4**	**227,7**	**205,4**	**229,6**	**206,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,9	-10,0	10,4	-3,3	-17,2	11,8	-9,9
Canada, toutes catégories, régions rurales	**29,0**	**28,7**	**34,1**	**29,8**	**29,8**	**29,8**	**29,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,5	-5,6	18,8	-12,6	0,0	0,0	-0,7
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**204,4**	**184,6**	**201,3**	**197,9**	**175,6**	**199,8**	**177,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	-10,6	9,0	-1,7	-19,6	13,8	-11,3
Canada, log. individuels, régions urbaines	**103,9**	**93,4**	**98,6**	**91,7**	**87,7**	**96,4**	**88,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	3,6	-8,9	5,6	-7,0	-3,9	9,9	-7,8
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**100,5**	**91,2**	**102,7**	**106,2**	**87,9**	**103,4**	**88,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,7	-12,3	12,6	3,4	-30,8	17,6	-14,6
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2,9**	**3,1**	**2,5**	**2,7**	**2,7**	**3,1**	**2,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,6	6,9	-19,4	8,0	8,0	14,8	-12,9
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,9**	**1,5**	**1,0**	**0,8**	**1,0**	**0,9**	**0,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	12,9	114,3	-33,3	-20,0	42,9	-10,0	-11,1
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4,7**	**4,0**	**5,4**	**4,7**	**5,4**	**3,9**	**4,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-7,4	-14,9	35,0	-13,0	17,4	-27,8	20,5
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**3,9**	**3,2**	**4,3**	**4,0**	**4,0**	**4,1**	**5,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,1	-20,0	34,4	-7,0	5,3	2,5	31,7
Québec, toutes catégories et régions	**58,4**	**55,1**	**52,6**	**50,3**	**45,7**	**52,6**	**47,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	-9,1	-4,5	-4,4	-13,4	15,1	-9,3
Ontario, toutes catégories et régions	**85,1**	**71,3**	**88,2**	**78,2**	**63,5**	**70,9**	**60,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-0,1	-15,5	23,7	-11,3	-36,6	11,7	-15,0
Manitoba, toutes catégories et régions	**4,4**	**4,3**	**4,4**	**5,5**	**5,9**	**4,5**	**5,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	5,6	7,5	2,3	25,0	-4,8	-23,7	15,6
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**3,8**	**2,5**	**3,3**	**3,8**	**4,0**	**3,7**	**3,0**
Variation en % par rapport à la période précédente	14,1	-40,5	32,0	15,2	8,1	-7,5	-18,9
Alberta, toutes catégories et régions	**36,3**	**36,7**	**41,6**	**40,4**	**37,5**	**46,6**	**37,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	0,3	-7,3	13,4	-2,9	1,6	24,3	-18,9
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**32,9**	**31,6**	**32,1**	**37,3**	**35,7**	**39,3**	**39,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	25,8	-0,6	1,6	16,2	-2,7	10,1	-0,3

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Mises en chantier par région urbaine (en DDA)*

	2004	T1:05	T2:05	T3:05	M8:05	M9:05	M10:05
Canada	204,4	184,6	201,3	197,9	175,6	199,8	177,2
Terre-Neuve	2,1	2,5	1,7	1,9	1,9	2,3	1,9
Île-du-Prince-Édouard	0,6	1,1	0,5	0,5	0,7	0,6	0,4
Nouvelle-Écosse	3,3	2,5	3,9	3,4	4,1	2,6	3,2
Nouveau-Brunswick	2,6	1,8	3,0	2,8	2,8	2,9	4,3
Québec	46,7	41,6	40,0	43,1	38,5	45,4	39,8
Ontario	79,9	69,4	81,3	72,8	58,1	65,5	54,5
Manitoba	2,9	2,7	2,7	3,4	3,8	2,4	3,3
Saskatchewan	3,1	2,0	2,8	2,6	2,8	2,5	2,2
Alberta	32,2	32,0	35,8	34,3	31,4	40,5	32,9
Colombie-Britannique	30,9	29,0	29,6	33,1	31,5	35,1	34,7

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2004	T1:05	T2:05	T3:05	M8:05	M9:05	M10:05
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	5,2	5,7	5,5	5,0	4,9	4,9	5,1
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,3	12,5	4,1	-0,7	-2,0	-3,0	-5,4
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	6,7	8,8	9,3	9,3	9,5	8,9	8,4
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	18,9	49,6	54,0	38,4	43,5	27,7	5,2
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	123,2	126,5	128,4	130,1	130,0	130,8	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,5	5,1	4,7	4,7	4,6	4,9	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	461,1	454,3	491,4	507,6	521,0	507,0	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	6,0	-0,1	2,9	10,2	13,7	10,4	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	226,2	239,2	246,3	251,2	250,0	253,3	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,2	8,8	8,8	11,2	9,5	11,5	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,59	4,88	4,83	4,97	5,00	5,00	5,25
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,23	6,12	5,90	5,80	5,80	5,80	6,00

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. : données non disponibles
* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)
** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

ACTUALITÉS HABITATION

Canada

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

DÉCEMBRE 2005

Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

Le niveau des mises en chantier d'habitations remonte en novembre

Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada est monté de 206 800, en octobre, à 220 400, en novembre.

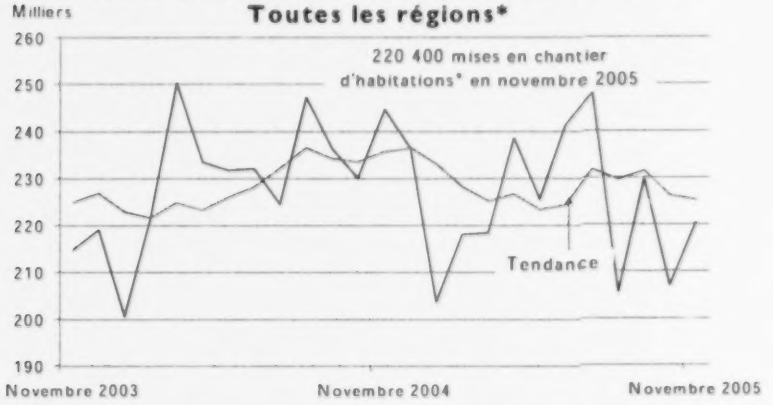
Le secteur de la construction résidentielle a tenu bon en novembre; il a même réussi à compenser la majeure partie du ralentissement constaté en octobre. La forte croissance de l'emploi et du revenu, conjuguée aux bas taux hypothécaires, continue de soutenir la confiance des consommateurs et la demande de logements. Même si la demande reste vive sur le marché du neuf, le nombre de mises en chantier d'habitations cette année a été inférieur au sommet atteint en 2004, en partie à cause de la hausse des charges de remboursement hypothécaire.

Hausse des mises en chantier de logements individuels et collectifs en milieu urbain en novembre

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada s'est élevé à 190 800 en novembre; il affiche ainsi une amélioration de 7,7 % par rapport à octobre, attribuable à l'intensification de la construction de maisons individuelles et de logements collectifs. En effet, il a augmenté de 12,7 % dans le segment des logements collectifs et de 2,7 % dans celui des maisons individuelles, pour se chiffrer

Suite à la page 2

Mises en chantier d'habitations au Canada
Toutes les régions*



*Données désaisonnalisées annualisées.

Source : SCHL

Les données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations publiées dans *Actualités habitation, Canada* sont des chiffres définitifs et peuvent être différentes des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Canada

Sommaire

Aperçu du marché canadien ---------- 1

La vitalité des marchés résidentiels soutient le crédit hypothécaire à l'habitation ---------- 4

Les prêts hypothécaires à taux variable et les risques associés à l'augmentation des taux s'appliquant aux prêts de courte durée ---- 7

Tableaux statistiques

Crédit hypothécaire ------ 7

Mises en chantier ---------- 8

TH LNH ---------- 10

SCHL ◆ CMHC

respectivement à 99 500 et à 91 300.

Les mises en chantier en milieu urbain ont augmenté en Ontario, dans les Prairies et au Québec

C'est en Ontario que le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a le plus progressé entre octobre et novembre. Il y a bondi de 33,8 % et est monté à 72 900, en grande partie sous l'effet du redressement de l'activité observé à Toronto dans le segment des logements collectifs, lequel subit souvent d'importantes fluctuations. Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a avancé de 3,1 % dans la région des Prairies et de 1,8 % au Québec, pour atteindre respectivement 39 600 et 40 500. Il a toutefois diminué de 13,8 % en Colombie-Britannique et de 19,4 % dans les provinces de l'Atlantique, s'établissant à 29 900 dans le premier cas et à 7 900 dans le second.

On évalue à 29 600 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de novembre.

Cumul annuel des mises en chantier en milieu urbain (chiffres réels) : inférieur à celui de la même période l'an dernier

En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations dans les centres urbains est inférieur de 6,0 % à celui des onze premiers mois de 2004. On constate des baisses de 10,7 % dans le segment des maisons individuelles et de 1,2 % dans celui des logements collectifs.

Le cumul annuel des mises en chantier d'habitations en milieu urbain révèle une augmentation d'activité dans la région des Prairies (3,6 %) et en Colombie-Britannique (0,2 %), alors que des diminutions ont été enregistrées au Québec (11,6 %), en Ontario (10,2 %) et dans les provinces de l'Atlantique (2,1 %).

Les prix des habitations neuves sont demeurés élevés en octobre

Les prix des habitations sur le marché du neuf, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), ont augmenté de 5,4 % entre octobre 2004 et octobre 2005; en septembre, la hausse en glissement annuel se chiffrait à 4,9 %. Les coûts accrus des matériaux et de la main-d'oeuvre, les prix élevés du carburant et l'appréciation des terrains ont favorisé le renchérissement des habitations.

Marché de la revente

Glissement des ventes S.I.A.® en octobre

Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® (Service inter-agences®) est passé de 42 173, en septembre, à 41 105, en octobre, ce qui représente une baisse de 2,5 %.

Le nombre réel de ventes S.I.A.® pour la période allant de janvier à octobre est de 1,5 % supérieur au résultat correspondant de 2004; il s'établit à 422 199.

Repli des nouvelles inscriptions S.I.A.® en octobre

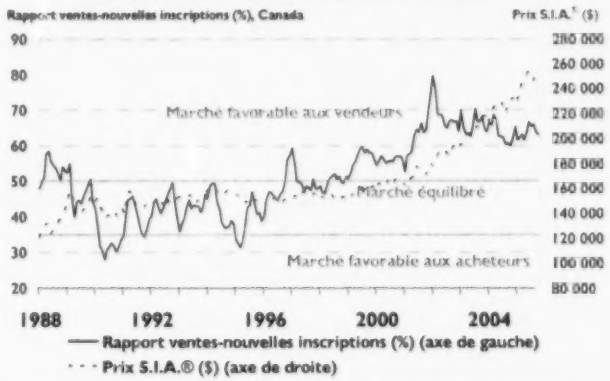
Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® a régressé de 2,1 % entre septembre et octobre, passant de 66 638 à 65 222.

Durant les dix premiers mois de l'année, le nombre réel de nouvelles inscriptions a été de 4,3 % plus important qu'à la même période en 2004.

La conjoncture favorable aux vendeurs au Canada continue de contribuer à la forte croissance des prix des habitations

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions[1] est un

La conjoncture favorable aux vendeurs continue de contribuer à la hausse des prix des habitations



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Suite à la page 3

[1] Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé *marché acheteur*. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 % est caractéristique d'un *marché vendeur*. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est *équilibré*.

indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation approximative de la demande.

En octobre 2005, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 63 %, signe que le marché demeurait favorable aux vendeurs. Au Canada, le prix S.I.A.® moyen a augmenté de 9,9 % en glissement annuel pour la période allant de janvier à octobre.

Conjoncture économique

Le nombre d'emplois s'est accru de 30 600 en novembre, et c'est grâce à la forte croissance de l'emploi à plein temps (+50 200), puisque l'emploi à temps partiel a diminué (-19 600). Durant le mois, le nombre d'emplois a beaucoup progressé dans les secteurs suivants : construction (+24 000), hébergement et services de restauration (+23 000), services aux entreprises, services relatifs aux bâtiments et autres services de soutien (+12 000), services d'enseignement (+12 000).

Le taux de chômage a diminué de 0,2 point pour s'établir à 6,4 % en novembre, son niveau le plus bas en plus de 30 ans.

Dans l'ensemble, l'emploi s'est accru de 1,6 % en novembre par rapport au même mois en 2004.

Le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières est demeuré près de ses niveaux records. Autrement dit, une proportion presque sans précédent de Canadiens ont un emploi, ce qui aide à faire en sorte que les consommateurs restent très confiants et contribue à la vive demande de logements.

Le 6 décembre, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour de un quart de point pour le porter à 3,25 %, après l'avoir majoré d'autant le 18 octobre et le 7 septembre. L'économie tournant près des limites de sa capacité, la réduction graduelle du degré de détente monétaire contribuera à prévenir une hausse des pressions inflationnistes. Quoi qu'il en soit, l'orientation de la politique monétaire est encore expansionniste.

En novembre, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont avancé de 2,0 % par rapport au même mois en 2004. Cet accroissement est principalement attribuable à l'élévation du coût de location des véhicules automobiles, du prix du gaz naturel, des prix des repas au restaurant et des coûts de remplacement des habitations par le propriétaire. Il a toutefois été contenu par la baisse des prix de l'essence, du matériel informatique et des légumes frais. ■

Collaborateurs : Ali Manouchehri Bob Dugan Julie Taylor

Questions :

Julie Taylor, 613-748-2239
ou jtaylor@cmhc-schl.gc.ca
Abonnements : 613-748-2006 ou

http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin

Numéro de produit : 63831-2005-12

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

LA VITALITÉ DES MARCHÉS RÉSIDENTIELS SOUTIENT LE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À L'HABITATION

Par Ali Manouchehri, économiste principal, marchés financiers

Grâce aux bas taux hypothécaires et à la vitalité du marché résidentiel, le crédit hypothécaire à l'habitation a augmenté de 9,6 % au troisième trimestre par rapport à la même période en 2004. Il dépasse maintenant la barre des 631 milliards de dollars.

Les bas taux hypothécaires, la forte croissance de l'emploi et la hausse du revenu ont contribué à l'important volume de rénovations ainsi qu'à la multiplicité des mises en chantier d'habitations et des ventes de logements existants. En conséquence, le crédit hypothécaire a connu une progression appréciable au troisième trimestre de 2005.

Les marchés du neuf et de l'existant sont en pleine effervescence

Le marché des logements existants est demeuré animé grâce à la faiblesse des taux hypothécaires et à l'augmentation rapide de l'emploi et du revenu. La valeur des habitations vendues par l'entremise du S.I.A.® s'est accrue de 5,4 % entre le deuxième et le troisième trimestre de 2005, et le prix moyen des maisons, de 2,1 %.

Le marché du neuf a encore enregistré d'excellents résultats au troisième trimestre, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier ayant atteint 227 700. L'Indice des prix des logements neufs a avancé à un rythme annualisé de 4,7 % en regard du deuxième trimestre.

Les prêts hypothécaires résidentiels représentent maintenant environ 68 % de la dette des ménages

Sources : Banque du Canada, Statistique Canada, SCHL (calculs)

La solide performance du marché de l'habitation a entraîné une hausse du crédit hypothécaire

Grâce à la robustesse du marché de l'habitation, l'encours du crédit hypothécaire a augmenté de 3,3 % entre le deuxième et le troisième trimestre de 2005; il était de 9,6 % plus élevé au troisième trimestre qu'à la même période en 2004.

La dette hypothécaire représentait 68,1 % de la dette des ménages au troisième trimestre de 2005, pourcentage inférieur à celui de 73,1 % atteint il y a une dizaine d'années.

RÉPARTITION DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À L'HABITATION (%) *

	3T2004	4T2004	1T2005	2T2005	3T2005e
Banques	72,5	72,6	72,5	72,4	72,4
Fiducies	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5
Caisses pop. et coop. de crédit	15,8	15,9	16,0	16,1	16,2
Compagnies d'assurance-vie	3,1	3,1	3,0	2,9	2,8
Caisses de retraite	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Autres**	5,2	5,1	5,1	5,1	5,0

* Exclut les structures d'accueil et les TH LNH

** Comprend les institutions de crédit ne recevant pas de dépôt

e : Valeur estimative

Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada

INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ DANS LE DOMAINE DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

ENCOURS DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE (EN MILLIONS DE DOLLARS)*

	2002	2003	2004	3T04	4T04	1T05	2T05	3T05e
TOTAL	479451	518504	568523	576869	592361	600441	612035	631989
Var. en % (d'une année à l'autre)	7,5	8,1	9,6	9,9	10,1	9,9	9,6	9,6
Banques	306748	329679	352527	356543	365828	367406	372115	383522
Fiducies	5505	5987	6775	6910	7106	7413	7807	8085
Caisses pop./coop. crédit	63331	69143	76624	77858	79878	80995	82868	85615
Cies d'assurance-vie	16755	15781	15421	15355	15462	15297	14946	14894
Caisses de retraite	9037	9133	9616	9749	9998	10141	10310	10603
Autres ***	23756	24351	25365	25450	25640	25772	26053	26678
Fiducies à voc. spécif.	15002	14581	13724	13998	13565	13640	14095	14327
TH LNH **	39318	49850	68471	71005	74884	79777	83841	88265

* Moyenne non corrigée pour la période
e : valeur estimative
** SCHL

Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada

TAUX HYPOTHÉCAIRES AFFICHÉS (%)*

	2002	2003	2004	3T04	4T04	1T05	2T05	3T05
1 an	5,17	4,84	4,59	4,60	4,90	4,88	4,83	4,97
3 ans	6,28	5,82	5,65	5,80	5,75	5,68	5,52	5,40
5 ans	7,02	6,39	6,23	6,38	6,25	6,12	5,90	5,80

* Moyenne de la période

Sources : SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES LNH ET ORDINAIRES CONSENTIS*

		2002	2003	2004	4T03	1T04	2T04	3T04	4T04
Répartition selon la catégorie de prêteurs									
Banques	en millions de $	97 527	114 364	132 201	26 790	29 132	41 581	34 440	27 048
	nbre de logements	825 115	878 923	950 069	200 369	212 967	302 485	241 374	193 243
Fiducies	en millions de $	3 840	4 083	5 634	1 127	1 400	1 720	1 415	1 099
	nbre de logements	36 346	37 580	44 242	9 723	11 621	13 287	10 986	8 348
Cies d'assur.-vie	en millions de $	18 946	19 441	23 660	4 845	5 937	7 264	5 584	4 875
et autres	nbre de logements	192 982	192 766	223 579	47 325	56 983	70 044	51 919	44 633
TOTAL	en millions de $	120 313	137 888	161 495	32 762	36 469	50 565	41 439	33 022
	nbre de logements	1 054 443	1 109 269	1 217 890	257 417	281 571	385 816	304 279	246 224

*Les données sur l'approbation des prêts hypothécaires sont brutes et ne tiennent pas nécessairement compte des prêts consentis par les coopératives de crédit, les caisses populaires et d'autres institutions plus petites, ni des prêts assurés par le secteur privé dans certaines régions.
Sources: système d'approbation des prêts LNH et enquête sur les prêts hypothécaires ordinaires de la SCHL

Les prêts hypothécaires à taux variable et les risques associés à l'augmentation des taux s'appliquant aux prêts de courte durée

La popularité croissante des prêts hypothécaires à taux variable ces dernières annees a abaissé les frais d'intérêt de nombreux débiteurs hypothécaires, mais elle pourrait accroître le risque financier des emprunteurs. Selon les estimations, si le taux préférentiel s'élève d'un quart de point par trimestre d'ici un an, les charges d'intérêt hypothécaire des emprunteurs ayant choisi un prêt à taux variable augmenteront d'environ 110 millions de dollars en 2006.

Taux hypothécaires variables

Au Canada, les acheteurs d'habitations peuvent choisir parmi diverses modalités d'emprunt hypothécaire. Un choix important que doit faire l'emprunteur concerne la nature du taux qui sera en vigueur pendant toute la durée du prêt : fixe ou variable? La proportion de propriétaires optant pour un prêt à taux variable a augmenté ces dernières années. Il existe divers types de prêts hypothécaires à taux variable, si bien que l'emprunteur a de nombreux autres choix à faire après avoir tranché en faveur d'un taux variable.

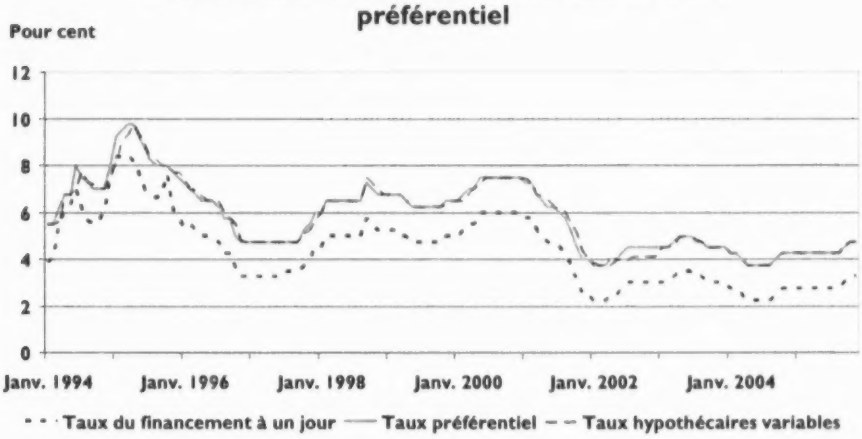
Caractéristiques courantes des prêts hypothécaires à taux variable

Les taux hypothécaires variables sont étroitement liés aux taux préférentiels des banques à charte, lesquels suivent l'évolution du taux de financement à un jour établi par la Banque du Canada.

Un prêt hypothécaire à taux variable peut être soit « ouvert », soit « fermé ». S'il est ouvert, il peut être remboursé à tout moment, sans pénalité d'intérêt. S'il est fermé, tout remboursement anticipé dont le montant excède le plafond convenu donne lieu à des pénalités. Que le prêt soit ouvert ou fermé, le taux varie en fonction du taux préférentiel pendant toute la durée du prêt. Les taux des prêts ouverts sont habituellement plus élevés que ceux des prêts fermés. Les conventions de prêts hypothécaires à taux variable, comme celles de prêts à taux fixe, sont assorties de termes pouvant aller jusqu'à cinq ans.

Certains types de prêts à taux variables offrent à l'emprunteur une protection contre d'éventuelles hausses de taux. Un taux plafond garanti est alors établi à la signature de l'acte hypothécaire. Si le taux variable atteint ce plafond, il reste fixe à ce niveau jusqu'à l'échéance du prêt. L'emprunteur

Les taux variables suivent l'évolution du taux préférentiel



Sources : Banque du Canada, Statistique Canada, SCHL

Suite à la page 8

Les prêts hypothécaires à taux variable et les risques associés à l'augmentation des taux s'appliquant aux prêts de courte durée (suite)

peut aussi choisir un prêt ouvert dont le taux variable suit l'évolution du taux préférentiel. Ce type de prêts n'offre aucune protection en cas d'augmentation des taux d'intérêt.

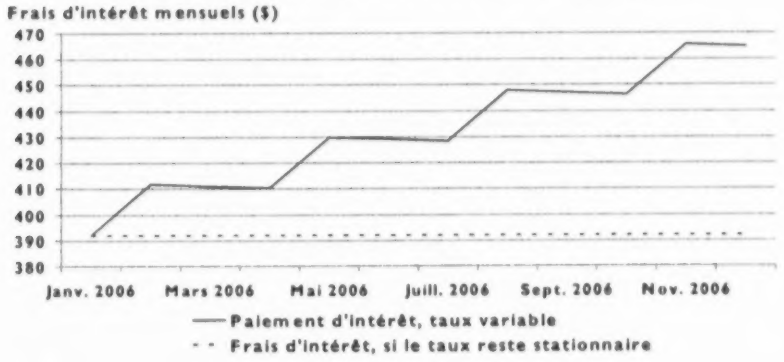
Pour certains types de prêts à taux variable, on détermine le montant des versements mensuels ou bimensuels en utilisant le taux affiché de prêts à plus long terme, par exemple celui des prêts à taux fixe d'une durée de cinq ans. Le montant des versements ne change pas, mais le pourcentage consacré au paiement de l'intérêt et celui affecté au remboursement du principal fluctuent au gré des variations du taux. Comme le taux affiché des prêts hypothécaires de cinq ans est généralement supérieur au taux variable au début du terme, l'emprunteur rembourse le principal à un rythme accéléré et accumule ainsi davantage d'avoir propre, tant et aussi longtemps que le taux variable reste inférieur au taux utilisé pour établir le montant des versements. Dans certains autres cas, le montant des versements est recalculé chaque fois que le taux d'intérêt change, de telle sorte que le plan initial de remboursement du principal demeure intact.

De nombreux prêts à taux variables sont convertibles en prêts à taux fixe. Par conséquent, si les taux d'intérêt se mettent effectivement à monter, l'emprunteur peut choisir de geler son taux hypothécaire au taux affiché des prêts de durée égale ou supérieure à la durée résiduelle du prêt en cours.

Avantages et risques associés aux prêts à taux variable

Les prêts à taux variables peuvent donner à l'emprunteur l'avantage de payer des frais d'intérêt inférieurs quand les taux hypothécaires demeurent stationnaires ou diminuent. En contrepartie, les prêts de ce genre exposent l'emprunteur à des risques plus importants en cas de hausse des taux. Choisir un taux fixe ou un taux variable est donc essentiellement une question de circonstances et de préférences personnelles. Les taux variables laissent l'emprunteur à la merci de leur évolution. Par conséquent, si un débiteur hypothécaire est financièrement apte et disposé à assumer le risque d'une éventuelle augmentation des taux et de ses frais de possession, il optera peut-être

Quand les taux hypothécaires augmentent, les frais d'intérêt mensuels en font autant



Source : SCHL

Suite à la page 9

Les prêts hypothécaires à taux variable et les risques associés à l'augmentation des taux s'appliquant aux prêts de courte durée (suite)

pour un prêt à taux variable. En revanche, si un emprunteur possède peu de ressources financières lui permettant de faire face aux fluctuations des taux ou souhaite tout simplement s'assurer de versements fixes et avoir l'esprit en paix, il va sans doute choisir un prêt à taux fixe.

Par exemple, les frais d'intérêt hypothécaire se rapportant à un prêt ouvert de 100 000 $ assorti d'un taux variable de 4,75 % pourraient s'accroître d'un peu plus de 10 % si le taux hypothécaire devait progresser d'un quart de point par trimestre en 2006 (soit de 100 centièmes de point au total). Autrement dit, si le taux variable devait passer de 4,75 %, en décembre 2005, à 5,75 %, en décembre 2006, les frais d'intérêt annuels monteraient de 4 704 à 5 184 $, alors qu'ils resteraient inchangés avec un taux fixe de 4,75 %.

Effet d'une hausse des taux hypothécaires sur les frais d'intérêt relatifs aux prêts à taux variable

Dans le paragraphe qui suit, nous évaluons quels effets une hausse de un point des taux d'intérêt aurait sur les frais d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires ouverts à taux variable.

Selon les résultats d'une enquête récente[1], environ un quart des créances hypothécaires seraient des prêts à taux variable. Nous estimons à partir de cette donnée que, si les taux hypothécaires s'élevaient d'un point de pourcentage, les paiements d'intérêt des emprunteurs ayant choisi un prêt à taux variable progresseraient d'environ 110 millions de dollars. Étant donné que le montant total des emprunts hypothécaires s'élève actuellement à 600 milliards de dollars, l'augmentation attribuable à des paiements d'intérêt accrus pour le cas des prêts à taux variable est relativement faible.

[1] Source : Financial Industry Research Monitor, Clayton Asscoiates/Ipsos-Reid, juin 2005

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2004	T1:05	T2:05	T3:05	M9:05	M10:05	M11:05
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**233,4**	**213,3**	**235,4**	**227,7**	**229,6**	**206,8**	**220,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,9	-10,0	10,4	-3,3	11,8	-9,9	6,6
Canada, toutes catégories, régions rurales	**29,0**	**28,7**	**34,1**	**29,8**	**29,8**	**29,6**	**29,6**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,5	-5,6	18,8	-12,6	0,0	-0,7	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**204,4**	**184,6**	**201,3**	**197,9**	**199,8**	**177,2**	**190,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	-10,6	9,0	-1,7	13,8	-11,3	7,7
Canada, log. individuels, régions urbaines	**103,9**	**93,4**	**98,6**	**91,7**	**96,4**	**88,9**	**91,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	3,6	-8,9	5,6	-7,0	9,9	-7,8	2,7
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**100,5**	**91,2**	**102,7**	**106,2**	**103,4**	**88,3**	**99,5**
Variation en % par rapport à la période précédente	9,7	-12,3	12,6	3,4	17,6	-14,6	12,7
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**2,9**	**3,1**	**2,5**	**2,7**	**3,1**	**2,7**	**2,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	6,6	6,9	-19,4	8,0	14,8	-12,9	-14,8
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0,9**	**1,5**	**1,0**	**0,8**	**0,9**	**0,8**	**0,9**
Variation en % par rapport à la période précédente	12,9	114,3	-33,3	-20,0	-10,0	-11,1	12,5
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4,7**	**4,0**	**5,4**	**4,7**	**3,9**	**4,7**	**5,2**
Variation en % par rapport à la période précédente	-7,4	-14,9	35,0	-13,0	-27,8	20,5	10,6
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**3,9**	**3,2**	**4,3**	**4,0**	**4,1**	**5,4**	**3,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,1	-20,0	34,4	-7,0	2,5	31,7	-38,9
Québec, toutes catégories et régions	**58,4**	**55,1**	**52,6**	**50,3**	**52,6**	**47,7**	**48,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	-9,1	-4,5	-4,4	15,1	-9,3	1,5
Ontario, toutes catégories et régions	**85,1**	**71,3**	**88,2**	**78,2**	**70,9**	**60,3**	**78,7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-0,1	-15,5	23,7	-11,3	11,7	-15,0	30,5
Manitoba, toutes catégories et régions	**4,4**	**4,3**	**4,4**	**5,5**	**4,5**	**5,2**	**5,1**
Variation en % par rapport à la période précédente	5,6	7,5	2,3	25,0	-23,7	15,6	-1,9
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**3,8**	**2,5**	**3,3**	**3,8**	**3,7**	**3,0**	**3,3**
Variation en % par rapport à la période précédente	14,1	-40,5	32,0	15,2	-7,5	-18,9	10,0
Alberta, toutes catégories et régions	**36,3**	**36,7**	**41,6**	**40,4**	**46,6**	**37,8**	**38,8**
Variation en % par rapport à la période précédente	0,3	-7,3	13,4	-2,9	24,3	-18,9	2,6
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**32,9**	**31,6**	**32,1**	**37,3**	**39,3**	**39,2**	**34,4**
Variation en % par rapport à la période précédente	25,8	-0,6	1,6	16,2	10,1	-0,3	-12,2

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Mises en chantier par région urbaine (en DDA)*

	2004	T1:05	T2:05	T3:05	M9:05	M10:05	M11:05
Canada	204,4	184,6	201,3	197,9	199,8	177,2	190,8
Terre-Neuve	2,1	2,5	1,7	1,9	2,3	1,9	1,5
Île-du-Prince-Édouard	0,6	1,1	0,5	0,5	0,6	0,4	0,5
Nouvelle-Écosse	3,3	2,5	3,9	3,4	2,6	3,2	3,7
Nouveau-Brunswick	2,6	1,8	3,0	2,8	2,9	4,3	2,2
Québec	46,7	41,6	40,0	43,1	45,4	39,8	40,5
Ontario	79,9	69,4	81,3	72,8	65,5	54,5	72,9
Manitoba	2,9	2,7	2,7	3,4	2,4	3,3	3,2
Saskatchewan	3,1	2,0	2,8	2,6	2,5	2,2	2,5
Alberta	32,2	32,0	35,8	34,3	40,5	32,9	33,9
Colombie-Britannique	30,9	29,0	29,6	33,1	35,1	34,7	29,9

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2004	T1:05	T2:05	T3:05	M9:05	M10:05	M11:05
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	**5,2**	**5,7**	**5,5**	**5,0**	**4,9**	**5,1**	**5,1**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,3	12,5	4,1	-0,7	-3,0	-5,4	-11,3
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	**6,7**	**8,8**	**9,3**	**9,3**	**8,9**	**8,4**	**8,7**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	18,9	49,6	54,0	38,4	27,7	5,2	5,1
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	**123,2**	**126,5**	**128,4**	**130,1**	**130,8**	**131,7**	**n.d.**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,5	5,1	4,7	4,7	4,9	5,4	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	**461,1**	**454,3**	**491,4**	**507,2**	**506,1**	**493,3**	**n.d.**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	6,0	-0,1	2,9	10,1	10,2	10,2	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	**226,2**	**239,2**	**246,3**	**251,5**	**254,3**	**258,5**	**n.d.**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,2	8,8	8,8	11,4	11,9	12,1	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	**4,80**	**5,05**	**4,75**	**5,00**	**5,00**	**5,25**	**5,60**
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	**6,05**	**6,25**	**5,70**	**5,80**	**5,80**	**6,00**	**6,15**

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. : données non disponibles
* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)
** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

Statistiques TH LNH

titres hypothécaires lnh
(Moyenne de la période sauf indication contraire)

		2003	2004	2T04	3T04	4T04	1T05	2T05
TITRES HYPOTHÉCAIRES EN CIRCULATION (à la fin de période)								
TOTAL	millions $	73 903	78 612	73 903	78 612	82 788	86 375	93 648
	nbre titres	1 479	1 602	1 479	1 602	1 753	1 891	2 048
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	1 633	1 669	1 633	1 669	1 665	1 580	1 500
individuels (avec PPI *)	nbre titres	150	151	150	151	151	151	146
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	33	18	33	18	16	14	12
individuels (sans PPI)	nbre titres	49	37	49	37	33	32	31
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	16 044	16 500	16 044	16 500	16 788	16 289	15 953
individuels (sans PPI, avec rémunération)	nbre titres	327	346	327	346	371	375	384
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	41 365	45 106	41 365	45 106	48 486	50 454	53 830
individuels (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)	nbre titres	508	613	508	613	736	830	911
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	2 226	2 233	2 226	2 233	2 209	2 169	2 124
collectifs	nbre titres	148	147	148	147	144	143	142
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	4 491	4 373	4 491	4 373	4 173	4 129	4 057
sociaux	nbre titres	88	85	88	85	82	81	81
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	2 530	2 578	2 530	2 578	2 580	2 644	2 689
mixtes	nbre titres	167	172	167	172	176	181	190
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables	millions $	5 581	6 135	5 581	6 135	6 871	8 894	12 163
	nbre titres	42	51	42	51	60	85	133
Blocs de prêts hypothécaires à taux ajustables	millions $	0	0	0	0	0	202	252
	nbre titres	0	0	0	0	0	13	17
Bloc de prêts dont le coupon est fondé sur le	millions $	0	0	0	0	0	0	1 068
taux hypothécaire moyen pondéré	nbre titres	0	0	0	0	0	0	13
ÉMISSIONS (total de la période)								
TOTAL	millions $	32 702	37 713	9 642	9 436	8 035	9 497	14 306
	nbre titres	348	594	187	159	176	167	200
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	532	910	296	104	56	30	48
individuels (avec PPI)	nbre titres	33	49	19	6	4	2	2
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	0	0	0	0	0	0	0
individuels (sans PPI)	nbre titres	0	0	0	0	0	0	0
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	5 922	6 705	1 255	1 703	1 224	1 009	1 181
individuels (sans PPI, avec rémunération)	nbre titres	75	106	28	28	30	19	22
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	23 471	23 722	5 532	6 558	5 621	5 448	7 613
individuels (sans PPI, avec rémunération, 5 ans)	nbre titres	178	346	105	105	125	99	97
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	481	181	5	35	0	0	0
collectifs	nbre titres	25	10	1	2	0	0	0
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	194	244	132	44	52	141	88
sociaux	nbre titres	7	8	4	1	3	3	3
Titres fondés sur des prêts pour logements	millions $	545	529	105	110	52	94	116
mixtes	nbre titres	23	31	9	8	5	6	11
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables	millions $	1 557	5 422	2 317	882	1 030	2 569	4 122
	nbre titres	7	44	21	9	9	25	48
Blocs de prêts hypothécaires à taux ajustables	millions $	0	0	0	0	0	207	60
	nbre titres	0	0	0	0	0	13	4
Bloc de prêts dont le coupon est fondé sur le	millions $	0	0	0	0	0	0	1 079
taux hypothécaire moyen pondéré	nbre titres	0	0	0	0	0	0	13
RENDEMENT DES TITRES HYPOTHÉCAIRES VENANT À ÉCHÉANCE DANS 5 ANS, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation		4,38	4,26	4,42	4,31	4,10	3,82	3,83
Titres, prts non remboursables par anticipation		4,26	4,09	4,25	4,12	3,91	3,63	3,65
Taux hypothécaires		6,39	6,23	6,38	6,25	6,12	5,90	5,80
Obligations du Gouvernement du Canada		4,00	3,82	3,97	3,84	3,66	3,39	3,43
ÉCART ENTRE LE RENDEMENT DES TITRES ET LES OBLIGATIONS DU GOUVERNEMENT DU CANADA, 5 ans, EN %								
Titres, prêts remboursables par anticipation (avec PPI)		0,38	0,44	0,45	0,47	0,44	0,43	0,40
Titres, prêts non remboursables par anticipation		0,26	0,28	0,29	0,27	0,25	0,24	0,22
Taux hypothécaires		2,39	2,42	2,42	2,41	2,46	2,51	2,37

* PPI : paiement de la pénalité d'intérêt

Sources : SCHL, Banque du Canada

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE JUILLIET À SEPTEMBRE 2005

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	MOYENNE PONDÉRÉE PÉR. D'AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : juilliet 2005						
Bloc de créances de logements du marché (mixtes), assurés aux termes de la LNH						
965-02638	Equitable Trust Company (The)	13 309 114,97	3,90	2015-07-01	4,82	24,91
965-02646	Equitable Trust Company (The)	10 138 296,12	3,10	2009-02-01	3,62	25,00
965-02653	Equitable Trust Company (The)	4 731 603,93	3,45	2010-07-01	4,25	22,17
965-02661	Peoples Trust Company	10 339 965,34	4,10	2015-07-01	4,80	22,30
965-02679	Peoples Trust Company	7 671 595,82	3,25	2010-07-01	4,20	22,79
964-14602	Alberta Motor Assoc.Insur.Comp	27 070 407,67	3,45	2007-07-01	4,75	23,43
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 3 ans), assurés aux termes de la LNH						
970-06506	Toronto-Dominion Bank	23 066 490,84	3,15	2007-03-01	4,51	21,44
970-06514	Bank of Nova Scotia	92 005 282,56	3,60	2010-06-01	5,03	22,26
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-08477	Toronto-Dominion Bank	86 940 111,62	3,00	2006-06-01	4,08	21,36
975-08485	Toronto-Dominion Bank	9 986 996,51	3,15	2007-03-01	4,73	10,23
975-08493	Toronto-Dominion Bank	7 101 302,67	3,15	2007-03-01	5,40	19,62
975-08501	Toronto-Dominion Bank	42 600 902,25	3,10	2006-12-01	4,82	20,54
975-08519	Toronto-Dominion Bank	11 183 900,93	3,10	2006-12-01	4,42	10,11
975-08527	Toronto-Dominion Bank	42 684 726,56	3,25	2007-09-01	5,07	21,24
975-08535	Toronto-Dominion Bank	53 134 805,54	3,35	2008-03-01	5,39	20,43
975-08543	Toronto-Dominion Bank	140 683 370,11	3,40	2008-12-01	4,83	20,27
975-08550	Toronto-Dominion Bank	71 207 918,91	3,45	2009-03-01	4,95	21,66
975-08568	Toronto-Dominion Bank	30 187 831,36	3,60	2010-03-01	6,04	22,29
975-08576	Toronto-Dominion Bank	65 887 512,13	3,65	2010-06-01	5,75	22,60
975-08584	Toronto-Dominion Bank	129 486 001,28	3,35	2008-09-01	5,09	21,09
975-08592	Toronto-Dominion Bank	123 823 742,60	3,50	2009-09-01	4,60	21,19
975-08600	Cdn.Imperial Bank of Commerce	19 061 114,06	2,89	2006-07-01	4,50	22,86
975-08618	Cdn.Imperial Bank of Commerce	11 303 615,40	3,09	2007-07-01	4,79	22,16
975-08626	Cdn.Imperial Bank of Commerce	35 314 943,21	3,23	2008-07-01	5,01	22,08
975-08634	Cdn.Imperial Bank of Commerce	7 720 606,00	3,22	2008-07-01	4,89	22,55
975-08642	Cdn.Imperial Bank of Commerce	21 898 012,15	3,37	2009-07-01	5,35	21,28
975-08659	Cdn.Imperial Bank of Commerce	9 128 921,51	3,34	2009-07-01	5,60	10,73
975-08667	Cdn.Imperial Bank of Commerce	8 939 674,78	3,49	2009-07-01	4,74	21,74
975-08675	Home Trust Company	38 104 063,58	3,50	2010-07-01	6,07	24,25
975-08683	Home Trust Company	51 080 117,18	3,25	2008-07-01	6,25	24,00
975-08691	Cdn.Imperial Bank of Commerce	7 881 882,22	3,38	2008-09-01	4,87	19,63
975-08709	Cdn.Imperial Bank of Commerce	17 121 702,89	3,37	2008-07-01	4,59	21,77
975-08717	Cdn.Imperial Bank of Commerce	3 231 432,46	3,39	2008-09-01	4,79	20,07
975-08725	Maple Trust Company	35 718 424,86	3,35	2008-07-01	4,34	22,97
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables (PHTV), assurés aux termes de la LNH						
985-00879	Royal Bank of Canada	52 683 913,15	2,56	2006-06-01	3,68	21,65
985-00887	Cdn.Imperial Bank of Commerce	2 377 352,94	2,74	2010-01-01	3,65	19,36

*PPI : Paiement de pénalité d'intérêt
Source : SCHL

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE JUILLIET À SEPTEMBRE 2005

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	MOYENNE PONDÉRÉE PÉR. D'AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : août 2005						
Bloc de créances de logements du marché (mixtes), assurés aux termes de la LNH						
965-02687	Equitable Trust Company (The)	4 861 885,87	3,10	2007-08-01	4,05	17,92
965-02695	Equitable Trust Company (The)	14 766 252,65	4,00	2015-08-01	4,56	23,92
965-02703	Equitable Trust Company (The)	13 359 420,60	3,40	2010-08-01	4,04	26,24
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 3 ans), assurés aux termes de la LNH						
970-06522	Bank of Nova Scotia	129 155 495,45	3,75	2010-07-01	5,04	22,12
970-06530	Bank of Nova Scotia	156 610 077,45	3,75	2010-07-01	4,96	21,93
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-08733	Cdn.Imperial Bank of Commerce	19 426 387,84	3,00	2006-08-01	4,48	22,61
975-08741	Cdn.Imperial Bank of Commerce	9 325 023,20	3,25	2007-08-01	5,34	21,64
975-08758	Cdn.Imperial Bank of Commerce	8 059 755,22	3,25	2007-08-01	4,83	21,84
975-08766	Cdn.Imperial Bank of Commerce	46 128 560,28	3,38	2008-08-01	5,00	22,15
975-08774	Cdn.Imperial Bank of Commerce	21 016 789,33	3,50	2009-08-01	5,60	21,55
975-08782	Cdn.Imperial Bank of Commerce	9 443 019,65	3,50	2009-08-01	5,50	22,87
975-08790	Cdn.Imperial Bank of Commerce	7 442 513,67	3,51	2009-08-01	5,65	21,19
975-08808	Cdn.Imperial Bank of Commerce	7 471 773,14	3,51	2009-08-01	6,38	20,59
975-08816	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 754 534,36	3,49	2009-08-01	5,81	11,14
975-08824	Toronto-Dominion Bank	10 637 455,34	3,20	2006-11-01	4,23	8,66
975-08832	Toronto-Dominion Bank	24 821 080,66	3,00	2006-11-01	4,19	21,59
975-08840	Toronto-Dominion Bank	21 098 131,16	3,35	2007-02-01	4,56	20,86
975-08857	Toronto-Dominion Bank	12 232 325,75	3,05	2007-03-01	4,49	9,31
975-08865	Toronto-Dominion Bank	38 404 577,42	3,00	2007-09-01	4,20	21,70
975-08873	Toronto-Dominion Bank	18 863 227,34	3,25	2007-09-01	4,42	10,19
975-08881	Toronto-Dominion Bank	13 819 180,18	3,35	2008-03-01	4,97	11,52
975-08899	Toronto-Dominion Bank	48 359 093,67	3,45	2008-03-01	5,01	21,78
975-08907	Toronto-Dominion Bank	38 448 282,66	3,50	2008-09-01	4,66	22,84
975-08915	Toronto-Dominion Bank	24 246 647,29	3,70	2010-01-01	5,88	22,15
975-08923	Toronto-Dominion Bank	96 683 551,51	3,55	2009-02-01	4,88	20,50
975-08931	Toronto-Dominion Bank	91 857 526,01	3,65	2010-03-01	4,96	10,84
975-08949	Toronto-Dominion Bank	326 060 562,84	3,15	2010-07-01	4,79	22,12
975-08956	Toronto-Dominion Bank	175 888 272,44	3,50	2008-09-01	4,75	22,27
975-08964	Toronto-Dominion Bank	126 132 723,68	3,50	2008-09-01	4,64	22,39
975-08972	Toronto-Dominion Bank	129 534 320,90	3,50	2009-07-01	4,69	22,56
975-08980	Toronto-Dominion Bank	106 739 428,91	3,60	2009-07-01	4,74	21,09
975-08998	Toronto-Dominion Bank	173 193 374,14	3,75	2010-06-01	5,03	22,79
975-09004	Cdn.Imperial Bank of Commerce	15 007 276,88	3,00	2008-08-01	4,46	21,42
975-09012	Cdn.Imperial Bank of Commerce	59 043 114,32	3,00	2009-09-01	4,53	21,21
975-09020	Cdn.Imperial Bank of Commerce	13 088 686,18	3,51	2009-08-01	4,54	11,01
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables (PHTV), assurés aux termes de la LNH						
985-00895	Cdn.Imperial Bank of Commerce	5 825 248,56	2,74	2010-02-01	3,80	20,78
985-00903	Cdn.Imperial Bank of Commerce	9 078 032,31	2,76	2007-07-01	4,00	19,39
985-00911	Cdn.Imperial Bank of Commerce	6 295 984,55	2,76	2008-03-01	4,00	11,24
985-00929	Cdn.Imperial Bank of Commerce	10 377 224,35	2,75	2007-04-01	4,00	18,37
985-00937	Cdn.Imperial Bank of Commerce	13 817 499,72	2,76	2007-04-01	4,00	11,12

*PPI : Paiement de pénalité d'intérêt
Source : SCHL

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE JUILLIET À SEPTEMBRE 2005

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	MOYENNE PONDÉRÉE PÉR. D'AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : août 2005						
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables (PHTV), assurés aux termes de la LNH						
985-00945	Cdn.Imperial Bank of Commerce	15 051 513,14	2,75	2007-01-01	4,00	11,68
985-00952	Cdn.Imperial Bank of Commerce	9 988 225,64	2,76	2006-10-01	4,00	11,40
985-00960	Cdn.Imperial Bank of Commerce	8 574 026,08	2,76	2008-04-01	4,00	10,46
985-00978	Cdn.Imperial Bank of Commerce	11 292 743,15	2,75	2008-09-01	4,00	10,61
985-00986	Cdn.Imperial Bank of Commerce	12 025 171,16	2,76	2007-11-01	4,00	12,39
985-00994	Cdn.Imperial Bank of Commerce	15 024 876,39	2,76	2007-07-01	4,00	11,89
985-01000	Cdn.Imperial Bank of Commerce	10 151 369,82	2,76	2007-11-01	4,00	18,94
985-01018	Toronto-Dominion Bank	110 792 093,87	2,58	2010-01-01	3,54	24,10
985-01026	Toronto-Dominion Bank	96 181 681,79	2,58	2010-01-01	3,54	11,00
985-01034	Toronto-Dominion Bank	80 629 998,61	2,58	2010-01-01	3,54	24,41
985-01067	Bank of Montreal	92 834 870,70	2,66	2008-01-01	3,88	18,48
985-01075	Bank of Montreal	145 397 452,44	2,66	2008-01-01	3,88	9,78
985-01158	Bank of Montreal	50 175 901,28	2,66	2008-05-01	3,88	9,33
985-01166	Bank of Montreal	40 242 247,98	2,66	2008-05-01	3,88	19,78
Mois d'émission : septembre 2005						
Bloc de créances de logements du marché (logements individuels), assurés aux termes de la LNH						
964-14933	Vancouver City Savings CU	35 190 720,93	3,80	2010-07-01	4,70	22,55
964-14941	Vancouver City Savings CU	12 714 724,77	3,80	2010-07-01	4,66	23,10
Bloc de créances de logements du marché (mixtes), assurés aux termes de la LNH						
965-02711	Equitable Trust Company (The)	6 776 534,02	3,50	2010-09-01	4,21	22,43
965-02729	Equitable Trust Company (The)	16 562 474,85	3,75	2015-09-01	4,54	21,26
965-02737	Peoples Trust Company	13 040 481,47	3,25	2010-09-01	4,14	21,65
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 3 ans), assurés aux termes de la LNH						
970-06548	National Bank of Canada	13 086 223,30	3,35	2010-03-01	4,97	21,31
970-06555	National Bank of Canada	6 023 642,49	3,30	2010-03-01	5,03	10,38
970-06563	National Bank of Canada	183 155 057,83	3,25	2010-07-01	4,92	21,69
970-06571	National Bank of Canada	42 339 897,75	3,35	2010-07-01	5,90	21,89
970-06589	National Bank of Canada	37 463 442,02	3,15	2010-07-01	4,96	11,14
970-06597	National Bank of Canada	6 271 085,75	3,35	2010-07-01	5,84	11,55
970-06605	National Bank of Canada	59 798 058,22	3,35	2009-12-01	5,01	21,40
970-06613	National Bank of Canada	27 758 023,73	3,30	2009-12-01	5,01	11,09
970-06621	National Bank of Canada	31 303 699,24	3,35	2010-01-01	4,79	21,55
970-06639	National Bank of Canada	11 322 718,95	3,30	2010-01-01	4,84	11,17
970-06647	La Capitale Civil Service Ins	44 186 429,63	3,60	2010-09-01	4,89	23,39
970-06654	HSBC Bank Canada	17 679 361,70	4,00	2010-09-01	4,67	22,24
970-06662	HSBC Bank Canada	5 152 578,50	3,75	2008-09-01	4,48	21,64
970-06670	Toronto-Dominion Bank	26 710 425,38	3,05	2006-12-01	4,28	21,58
970-06688	Bank of Nova Scotia	75 956 882,16	3,75	2010-08-01	4,48	22,24
970-06696	Bank of Nova Scotia	50 599 235,53	3,75	2010-08-01	5,52	22,10
970-06704	Bank of Nova Scotia	99 506 959,00	3,75	2010-08-01	4,49	22,35
970-06712	Bank of Nova Scotia	41 710 697,53	3,75	2010-08-01	5,41	21,83
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-09038	National Bank of Canada	53 908 716,29	3,35	2010-07-01	4,87	21,76
975-09046	National Bank of Canada	4 700 832,89	3,30	2010-07-01	4,83	12,47
975-09053	Maple Bank GmbH	47 853 287,65	3,55	2010-09-01	4,72	21,39
975-09061	Maple Bank GmbH	181 740 649,70	3,55	2010-09-01	4,66	22,42
975-09079	Laurentian Bank of Canada	104 569 826,49	3,65	2010-09-01	5,39	23,02
975-09087	Royal Bank of Canada	298 804 626,75	3,45	2009-03-01	4,84	21,94
975-09095	Cdn.Imperial Bank of Commerce	368 929 116,52	3,66	2010-09-01	4,88	22,98
975-09103	Cdn.Imperial Bank of Commerce	24 157 883,87	3,63	2010-09-01	4,90	11,84

*PPI : Paiement de pénalité d'intérêt
Source : SCHL

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE JUILLIET À SEPTEMBRE 2005

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	MOYENNE PONDÉRÉE PÉR. D'AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : septembre 2005						
Bloc de créances de logements du marché (sans PPI, avec rémunération, 5 ans), assurés aux termes de la LNH						
975-09111	Cdn.Imperial Bank of Commerce	37 365 419,81	3,65	2010-09-01	4,83	22,79
975-09129	Royal Bank of Canada	341 015 226,97	3,54	2009-08-01	4,53	22,59
975-09137	Royal Bank of Canada	839 043 623,69	3,54	2009-08-01	4,55	22,63
975-09145	HSBC Bank Canada	61 589 462,75	3,60	2010-09-01	4,66	22,26
975-09152	HSBC Bank Canada	16 017 990,53	3,60	2010-08-01	4,67	22,90
975-09178	Toronto-Dominion Bank	257 697 199,29	3,55	2010-06-01	4,85	22,71
975-09186	Toronto-Dominion Bank	79 822 529,91	3,25	2008-05-01	4,66	21,97
975-09194	Toronto-Dominion Bank	57 003 061,01	3,25	2008-09-01	4,44	22,59
975-09202	Toronto-Dominion Bank	60 321 065,05	3,30	2008-11-01	4,91	20,63
975-09210	Toronto-Dominion Bank	57 700 369,23	3,35	2009-04-01	4,88	10,60
975-09228	Toronto-Dominion Bank	52 273 305,58	3,45	2009-09-01	4,58	23,14
975-09236	Toronto-Dominion Bank	48 312 077,82	3,40	2009-09-01	4,80	10,79
975-09244	Toronto-Dominion Bank	609 067 114,91	3,55	2010-08-01	4,81	22,94
975-09251	Toronto-Dominion Bank	176 382 948,90	3,50	2010-08-01	4,88	11,27
975-09269	Toronto-Dominion Bank	20 194 489,41	3,05	2006-12-01	5,09	20,96
975-09277	Toronto-Dominion Bank	16 207 448,18	3,15	2007-03-01	4,77	21,50
975-09285	Toronto-Dominion Bank	49 548 100,86	3,15	2007-06-01	4,45	21,16
975-09293	Toronto-Dominion Bank	40 396 383,07	3,20	2007-08-01	4,34	21,84
975-09301	Toronto-Dominion Bank	37 684 170,52	3,20	2007-10-01	4,68	21,73
975-09319	Bank of Montreal	46 174 855,39	3,50	2010-07-01	4,99	11,44
975-09327	Bank of Montreal	182 415 701,85	3,50	2010-07-01	4,72	22,72
975-09335	Bank of Montreal	136 594 174,13	3,50	2010-07-01	4,77	23,06
975-09343	Bank of Montreal	22 645 810,54	3,50	2010-08-01	5,20	21,84
975-09350	Cdn.Imperial Bank of Commerce	8 845 110,31	3,50	2010-09-01	4,15	22,53
975-09368	Cdn.Imperial Bank of Commerce	318 024 870,56	3,66	2010-09-01	4,63	22,50
975-09376	Cdn.Imperial Bank of Commerce	17 961 381,31	3,63	2010-09-01	4,69	11,80
975-09384	Cdn.Imperial Bank of Commerce	45 498 317,79	3,63	2010-09-01	4,64	22,43
975-09392	TD Securities Inc.	3 256 504,66	3,75	2008-05-01	4,55	23,80
975-09400	TD Securities Inc.	13 342 378,00	3,70	2010-09-01	4,50	23,21
975-09418	TD Securities Inc.	6 646 790,65	3,75	2010-09-01	4,48	23,58
975-09426	Home Trust Company	22 697 173,79	3,50	2010-08-01	5,88	24,34
975-09434	Merrill Lynch Canada Inc.	41 628 211,95	3,69	2010-09-01	4,53	24,37
975-09442	Merrill Lynch Canada Inc.	24 857 714,38	3,69	2010-09-01	4,53	23,97
Bloc de prêts hypothécaires à taux ajustables						
980-00102	TD Securities Inc.	3 445 322,68	2,77	2009-09-01	3,52	21,68
980-00177	RBC Dominion Securities	17 167 297,43	2,76	2010-09-01	4,00	24,46
980-00185	RBC Dominion Securities	19 835 571,26	2,76	2009-12-01	3,84	23,81
980-00193	RBC Dominion Securities	19 147 601,76	2,76	2010-09-01	3,78	24,50
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables (PHTV), assurés aux termes de la LNH						
985-01083	Cdn.Imperial Bank of Commerce	448 235 890,45	2,89	2010-09-01	3,79	21,35
985-01091	Cdn.Imperial Bank of Commerce	86 563 652,23	2,89	2010-09-01	3,96	11,02
985-01109	Cdn.Imperial Bank of Commerce	53 020 240,07	2,89	2010-09-01	3,75	21,13
985-01117	Cdn.Imperial Bank of Commerce	10 624 174,21	2,89	2010-08-01	3,85	11,59
985-01125	Cdn.Imperial Bank of Commerce	22 228 186,65	2,89	2010-03-01	3,77	20,36
985-01133	Cdn.Imperial Bank of Commerce	14 626 067,48	2,89	2008-07-01	4,00	17,61
985-01141	Cdn.Imperial Bank of Commerce	7 511 877,12	2,89	2008-07-01	4,00	11,90
985-01174	Royal Bank of Canada	31 852 973,65	2,71	2006-06-01	3,80	21,01
985-01182	Royal Bank of Canada	72 965 340,05	2,71	2006-12-01	3,67	21,46
985-01190	Cdn.Imperial Bank of Commerce	752 759 793,04	2,74	2010-09-01	3,31	20,54
985-01208	Cdn.Imperial Bank of Commerce	130 932 066,76	2,74	2010-09-01	3,29	11,57
985-01216	Cdn.Imperial Bank of Commerce	60 046 837,10	2,74	2010-09-01	3,31	20,52
985-01224	Cdn.Imperial Bank of Commerce	10 247 555,50	2,74	2010-09-01	3,31	11,77
985-01232	Toronto-Dominion Bank	99 410 633,49	2,71	2009-08-01	3,56	23,45

*PPI : Paiement de pénalité d'intérêt

Source : SCHL

ÉMISSIONS DE TITRES HYPOTHÉCAIRES LNH

ÉMISSIONS DE JUILLIET À SEPTEMBRE 2005

NO DU BLOC	ÉMETTEUR	VALEUR ($)	TAUX DU COUPON (%)	DATE D'ÉCHÉANCE	MOYENNE PONDÉRÉE INTÉRÊT (%)	MOYENNE PONDÉRÉE PÉR. D'AMORT. (ANNÉES)
Mois d'émission : septembre 2005						
Blocs de prêts hypothécaires à taux variables (PHTV), assurés aux termes de la LNH						
985-01240	Toronto-Dominion Bank	215 157 000,82	2,71	2010-02-01	3,53	24,01
985-01257	Toronto-Dominion Bank	588 269 387,10	2,71	2010-08-01	3,54	23,37
985-01273	Toronto-Dominion Bank	99 610 047,97	2,71	2010-08-01	3,56	11,34
985-01281	Bank of Montreal	28 650 610,04	2,79	2010-09-01	3,88	11,67
985-01299	Bank of Montreal	47 315 195,00	2,79	2010-03-01	3,88	20,21
985-01307	Bank of Montreal	243 504 237,92	2,79	2010-09-01	3,88	21,21
985-01315	Bank of Montreal	58 765 906,63	2,79	2010-06-01	3,88	11,22
985-01323	Bank of Montreal	72 892 934,16	2,79	2010-09-01	3,88	21,99
985-01331	Bank of Montreal	96 703 402,29	2,79	2010-06-01	3,88	20,91
985-01349	TD Securities Inc.	4 448 877,06	2,77	2010-04-01	3,48	19,65
985-01356	TD Securities Inc.	2 702 351,10	2,77	2010-03-01	3,48	18,65
985-01364	Merrill Lynch Canada Inc.	36 856 156,02	2,86	2010-06-01	3,50	20,12
985-01372	Merrill Lynch Canada Inc.	27 497 098,27	2,86	2010-06-01	3,50	20,12
Bloc de prêts dont le coupon est fondé sur le taux hypothécaire moyen pondéré						
987-00016	Caisse Centrale Desj.du Québec	16 889 715,00	2,19	2010-07-01	3,19	23,59
987-00024	RBC Dominion Securities	493 438 689,69	2,65	2010-09-01	3,45	22,88
987-00032	RBC Dominion Securities	60 326 910,70	2,65	2010-09-01	3,54	22,39
987-00040	RBC Dominion Securities	153 051 950,39	2,63	2010-09-01	3,44	24,37
987-00057	RBC Dominion Securities	12 062 577,73	2,65	2010-09-01	3,43	24,45
987-00065	TD Securities Inc.	41 395 065,09	2,58	2010-09-01	3,41	23,42
987-00073	TD Securities Inc.	31 065 422,16	2,58	2010-09-01	3,41	23,47
987-00081	RBC Dominion Securities	2 355 644,97	2,65	2010-04-01	3,43	23,91
987-00099	RBC Dominion Securities	18 593 939,01	2,65	2010-07-01	3,45	24,53
987-00107	Merrill Lynch Canada Inc.	67 858 428,26	2,70	2010-09-01	3,45	21,36
987-00115	Merrill Lynch Canada Inc.	46 540 198,10	2,70	2010-09-01	3,45	21,17
987-00123	Merrill Lynch Canada Inc.	53 602 899,71	2,70	2010-09-01	3,45	24,20
987-00131	Merrill Lynch Canada Inc.	81 568 670,02	2,70	2010-09-01	3,45	24,33
Blocs de créances de logements sociaux						
990-08880	Toronto-Dominion Bank	5 239 565,72	3,25	2010-09-01	3,84	21,24
990-08898	Bank of Nova Scotia	5 942 233,07	2,80	2007-09-01	3,40	25,00
990-08906	Bank of Nova Scotia	76 953 523,87	3,80	2015-09-01	4,32	23,53

*PPI : Paiement de pénalité d'intérêt
Source : SCHL

Description des blocs de TH LNH

964 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants; tout paiement de pénalité d'intérêts (PPI) découlant d'un remboursement anticipé est transmis à l'investisseur.

967 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants; tout paiement de pénalité d'intérêts (PPI) découlant d'un remboursement anticipé est conservé par l'émetteur.

970 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants. L'investisseur reçoit une indemnitépour tout paiement par anticipation qui n'est pas conforme aux principales modalités de remboursement.

975 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants. L'investisseur reçoit une indemnité pour tout paiement par anticipation qui n'est pas conforme aux principales modalités de remboursement anticipé (durée de cinq ans).

966 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis pour des collectifs d'habitation locatifs; ni les blocs, ni les prêts ne sont assortis de dispositions de remboursement anticipé.

990 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis pour des logements sociaux; ni les blocs, ni les prêts ne sont assortis de dispositions de remboursement anticipé.

965 – Blocs mixtes pouvant comprendre des prêts hypothécaires appartenant à toutes les catégories ci-dessus.

985 – Blocs constitués exclusivement de prêts hypothécaires consentis à des propriétaires-occupants et assortis de paiements mensuels égaux ainsi que d'un taux d'intérêt variable.